



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

ORGANI ISTITUZIONALI

SEGRETARIO COMUNALE

\*\*\*\*\*

### DETERMINAZIONE

Determ. n. 834 del 01/12/2025

**Oggetto:** ACQUISIZIONE COATTIVA A TITOLO DI PRELAZIONE ED AI SENSI DELL'ARTICOLO 60 E SEGUENTI DEL CODICE DEI BENI CULTURALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO «TENIMENTO DI MONTE MORONE - ORATORIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA», SITO A MALNATE IN VIA MONTE MORONE N. 10.

### IL SEGRETARIO DEL COMUNE DI MALNATE

**Vista** la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma;

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;

**Visto** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, recante *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*, di seguito 'TUEL';

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, di seguito 'Codice dei beni culturali', e in particolare, gli articoli 59, 60, 61 e 62;

**Visti** gli articoli 107, comma 3, lettera d), e 109, comma 2, del TUEL;

**Vista** la Legge n. 248 del 4 agosto 2006, recante *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale"*;

**Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445, recante *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa"*, di seguito 'D.P.R. n. 445/2000';

**Visto** la Legge 23 dicembre 2005 n.266, recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006)"*,

**Visto** il Decreto del Presidente della repubblica 26 aprile 1986 n.131, recante *"Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"*, di seguito 'D.P.R. n. 131/1986';

**Visto** il Decreto del Ministro dello Sviluppo economico di concerto con il Ministro del territorio e del mare 22 gennaio 2008, n.37, di seguito 'D.M. n. 37/2008';

**Visto** il Decreto del Ministro della cultura 5 settembre 2024, n. 270, recante *"Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della cultura"*;

**Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62 concernente *"Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165"*, di seguito 'D.P.R. n. 62/2013';

**Visto** l'articolo 21 del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi del Comune di Malnate, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 19 novembre 2012, n. 102, e aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale 29 aprile 2013, n. 45 e, da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale 30 aprile 2015, n. 52;

**Visto** il Decreto Sindacale n.43 in data 24/11/2025, con il quale è stata attribuita al sottoscritto Segretario Generale il ruolo di **R.U.P.** inerente la procedura di acquisizione del Compendio immobiliare di Monte Morone, almeno fino al completamento della fase di acquisizione e trascrizione dell'immobile.

### **Richiamate**

- la deliberazione del Consiglio Comunale 23 dicembre 2024, n. 82, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Bilancio di Previsione degli esercizi 2025/2026/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale 9 gennaio 2025, n. 3, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027 e la successiva deliberazione della Giunta Comunale 11 aprile 2025, n. 43, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono state approvate le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale 27 marzo 2025, n. 44, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2025-2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 29 luglio 2025, n. 45, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione dell'assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri 2025-2027;

**Visto** il Decreto del Ministro / Sottosegretario di Stato per i beni culturali e ambientali 13 novembre 1978, notificato a mezzo messo comunale del Comune di Monza in data 4 dicembre 1978, e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data 10 marzo 1979 ai numeri 2569/2192, con cui il compendio immobiliare denominato *"Oratorio di Monte Morone" con rustici e parco*, è stato dichiarato di interesse artistico e storico particolarmente importante ai sensi dell'allora vigente

Legge 1 giugno 1939, n. 1089, recante "*Tutela della cose d'interesse artistico e storico*", oggi Codice dei beni culturali, e, come tale, sottoposto al regime di tutela di cui al Titolo I della Parte seconda del citato Codice;

**Vista** la denuncia di alienazione trasmessa, in data 2 luglio 2025, dal Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese, al Ministero della cultura / Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese (oggi Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese, d'ora in avanti anche e semplicemente 'Soprintendenza'), che l'ha assunta agli atti con prot. n. 18004 del 2 luglio 2025, con cui le parti alienante e acquirente, hanno comunicato l'avvenuto trasferimento di proprietà del succitato compendio immobiliare "*Oratorio di Monte Morone*" con rustici e parco per il prezzo complessivo di euro 2.018.500,00 (duemilionidiciottomilacinquecento//00). A tale denuncia era allegato l'atto di compravendita stipulato avanti al Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese in data 23 Giugno 2025 al suo Repertorio N.96150, Raccolta N.31083;

**Visto**, in particolare, il suddetto **atto compravendita**, a rogito del Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese in data 23 Giugno 2025 al suo Repertorio N.96150, Raccolta N.31083, il tutto in esecuzione di precedenti preliminari di compravendita, al quale in toto si rimanda anche ai fini della integrale descrizione dei beni, patti e condizioni, con cui il signor MALNATI PIETRO, residente a "*omissis*", quale usufruttuario generale, in persona come in atto rappresentata, e la società "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI FRANCO MARIA & C. - SOCIETA' SEMPLICE", con sede in Malnate Località Oratorio Monumentale Annunziata, sempre come in atto rappresentata, quale nuda proprietaria, e quindi **congiuntamente hanno venduto** a "*omissis*", in atto legalmente rappresentati dal procuratore speciale, signor BOSSI RENZO ZACCARIA, nato a "*omissis*" il "*omissis*" e residente a "*omissis*", codice fiscale "*omissis*",

In Comune amministrativo e censuario di MALNATE:

**-per l'intera piena proprietà:**

**1°)** Complesso residenziale, con circostante vasto appezzamento di terreno con entro stante piscina, sito in via Monte Morone n.10, costituito da un fabbricato principale denominato "Oratorio Monumentale dell'Annunziata", disposto su quattro piani, collegati da vani scale interni, con ubicata all'interno pertinenziale Chiesa privata di S. Maria di Monte Morone, un fabbricato di civile abitazione denominato "Foresteria", disposto su tre piani, collegati da vano scale interno, con annesso ripostiglio al piano primo sottostrada, e altro fabbricato accessorio in corpo staccato adibito a deposito, ripostiglio e legnaia, il tutto quale risulta identificato dalle schede planimetriche allegate alle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio di Varese – sezione Catasto Fabbricati in data 12 ottobre 2024, pratica n.VA0231293 relativa al mappale n.11026 sub.2, in data 29 ottobre 2009, pratica n.VA0341623 relativa al mappale n.11026 sub.4, in data 28 maggio 2024, pratica n.VA0117545 relativa al mappale n.11026 sub.3, in data 12 ottobre 2024, pratica n.VA0231294 relativa al mappale n.11026 sub.501 ed in data 27 novembre 2023, pratica n.VA0172417 relativa al mappale n.11027 ed attualmente così censito:

**CATASTO FABBRICATI**

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale **n.11026 sub.2** (undicimilaventisei subalterno due) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T-1-2 (sotterraneo primo, terreno, primo e secondo) – categoria A/3 – classe 4 (quarta) – vani 17,5 (diciassette virgola cinque) – superficie catastale totale mq.595 (cinquecentonovantacinque) – superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 595

(cinquecentonovantacinque) – rendita catastale Euro 1.174,94 (millecentosettantaquattro virgola novantaquattro);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.4** (undicimilaventisei subalterno quattro) – via Monte Morone n.10 – piano T (terreno) – categoria B/4 – classe U (unica) – superficie catastale mq.109 (centonove) – rendita catastale Euro 306,77 (trecentosei virgola settantasette);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.3** (undicimilaventisei subalterno tre) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T-1 (sotterraneo primo, terreno e primo) – categoria A/8 – classe 2 (seconda) – vani 13 (tredici) – superficie catastale mq.364 (trecentosessantaquattro) superficie totale escluse le aree scoperte mq.348 (trecentoquarantotto) – rendita catastale Euro 1.342,79 (milletrecentoquarantadue virgola settantanove);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.501** (undicimilaventisei subalterno cinquecentouno) – ex sub.5 – via Monte Morone n.10 – piano S1 (sotterraneo primo) – categoria C/2 – classe 11 (undicesima) – consistenza mq.55 (cinquantacinque) – superficie catastale totale mq.61 (sessantuno) – rendita catastale Euro 133,50 (centotrentatre virgola cinquanta);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.1** (undicimilaventisei subalterno uno) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T (sotterraneo primo e terreno) – beni non censibili comuni a tutti i subalterni – camminamenti, verde, piscina, cavedio interrato di collegamento, locali caldaia al piano interrato e atrio di ingresso alla chiesa al piano terra;

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11027** (undicimilaventisette) – via Monte Morone n.10 – piano T-1 (terreno e primo) – categoria C/2 – classe 5 (quinta) – consistenza mq.265 (duecentosessantacinque) – superficie catastale mq.442 (quattrocentoquarantadue) – rendita catastale Euro 232,66 (duecentotrentadue virgola sessantasei).

L'area sulla quale il complesso residenziale sopra descritto insiste e circostante allo stesso, risulta così censita:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11026** (undicimilaventisei) – ente urbano – superficie mq.5.573 (cinquemilacinquecentosettantatre) – senza redditi;

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11027** (undicimilaventisette) – ente urbano – superficie mq.1.870 (milleottocentosettanta) – senza redditi;

**2°)** – Vasto appezzamento di terreno agricolo pertinenziale al complesso immobiliare sopra descritto così censito:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10294** (diecimiladuecentonovantaquattro) – bosco ceduo – classe 1 (prima) – superficie mq.30 (trenta) – reddito dominicale Euro 0,06 (zero virgola zero sei) – reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**813** (ottocentotredici) – incolto produttivo – classe 1 (prima) – superficie mq.2.020 (duemilaventi) – reddito dominicale Euro 1,04 (uno virgola zero quattro) – reddito agrario Euro 0,21 (zero virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**2270** (duemiladuecentosettanta) – seminativo – classe 4 (quarta) – superficie mq.2.360 (duemilatrecentosessanta) – reddito dominicale Euro 10,36 (dieci virgola trentasei) – reddito agrario Euro 7,31 (sette virgola trentuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2759** (duemilasettecentocinquantanove) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.760 (settecentosessanta) – reddito dominicale Euro 0,39 (zero virgola trentanove) – reddito agrario Euro 0,08 (zero virgola zero otto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2760** (duemilasettecentosessanta) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.620 (milleseicentoventi) – reddito dominicale Euro 0,84 (zero virgola ottantaquattro) – reddito agrario Euro 0,17 (zero virgola diciassette);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2761** (duemilasettecentosessantuno) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.2.080 (duemilaottanta) – reddito dominicale Euro 1,07 (uno virgola zero sette) – reddito agrario Euro 0,21 (zero virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2762** (duemilasettecentosessantadue) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.190 (millecentonovanta) – reddito dominicale Euro 0,61 (zero virgola sessantuno) – reddito agrario Euro 0,12 (zero virgola dodici);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**3366** (tremilatrecentosessantasei) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.840 (ottocentoquaranta) – reddito dominicale Euro 0,43 (zero virgola quarantatre) – reddito agrario Euro 0,09 (zero virgola zero nove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11028** (undicimilaventotto) – seminativo arborato – classe 5 (quinta) – superficie mq.8.455 (ottomilaquattrocentocinquantacinque) – reddito dominicale Euro 30,57 (trenta virgola cinquantasette) – reddito agrario Euro 21,83 (ventuno virgola ottantatre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11033** (undicimilatrentatre) – prato – classe 3 (terza) - superficie mq.670 (seicentosettanta) – reddito dominicale Euro 2,77 (due virgola settantasette) – reddito agrario Euro 2,60 (due virgola sessanta);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11065** (undicimilasessantacinque) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.9.980 (novemilanovecentoottanta) – reddito dominicale Euro 12,89 (dodici virgola ottantanove) – reddito agrario Euro 2,58 (due virgola cinquantotto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11066** (undicimilasessantasei) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.8.555 – reddito dominicale Euro 11,05 (undici virgola zero cinque) – reddito agrario Euro 2,21 (due virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11067** (undicimilasessantasette) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.215 (duecentoquindici) – reddito dominicale Euro 0,28 (zero virgola ventotto) – reddito agrario Euro 0,06 (zero virgola zero sei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11068** (undicimilasessantotto) – castagneto da frutto – classe U (unica) - superficie mq.530 (cinquecentotrenta) – reddito dominicale Euro 0,68 (zero virgola sessantotto) – reddito agrario Euro 0,36 (zero virgola trentasei);

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11069** (undicimilasessantannove) – castagneto da frutto – classe U (unica) - superficie mq.430 (quattrocentotrenta) – reddito dominicale Euro 0,56 (zero virgola cinquantasei) – reddito agrario Euro 0,29 (zero virgola ventinove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11072** (undicimilasessantadue) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.3.900 (tremilanovecento) – reddito dominicale Euro 17,12 (diciassette virgola dodici) – reddito agrario Euro 12,09 (dodici virgola zero nove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11073** (undicimilasettantatre) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.1.880 (milleottocentoottanta) – reddito dominicale Euro 8,25 (otto virgola venticinque) – reddito agrario Euro 5,83 (cinque virgola ottantatre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11074** (undicimilasettantaquattro) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.1.670 (milleseicentosestanta) – reddito dominicale Euro 7,33 (sette virgola trentatre) – reddito agrario Euro 5,17 (cinque virgola diciassette);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11075** (undicimilasettantacinque) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.90 (novanta) – reddito dominicale Euro 0,40 (zero virgola quaranta) – reddito agrario Euro 0,28 (zero virgola ventotto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**10300** (diecimilatrecento) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.18.330 (diciottomilatrecentotrenta) – reddito dominicale Euro 23,67 (ventitre virgola sessantasette) – reddito agrario Euro 4,73 (quattro virgola settantatre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**10305** (diecimilatrecentocinque) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.1.915 (millenovecentoquindici) – reddito dominicale Euro 2,47 (due virgola quarantasette) – reddito agrario Euro 0,49 (zero virgola quarantanove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11034** (undicimilatrentaquattro) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.6.490 (seimilaquattrocentonovanta) – reddito dominicale Euro 13,41 (tredici virgola quarantuno) – reddito agrario Euro 2,01 (due virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11070** (undicimilasettanta) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.7.550 (settemilacinquecentocinquanta) – reddito dominicale Euro 15,60 (quindici virgola sessanta) – reddito agrario Euro 2,34 (due virgola trentaquattro);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11071** (undicimilasettantuno) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.990 (millenovecentonovanta) - reddito dominicale Euro 4,11 (quattro virgola undici) - reddito agrario Euro 0,62 (zero virgola sessantadue).

#### **CONFINI**

**in unico corpo**, con entrostanti mappali n.4373 e 6158 di proprietà del Comune di Solbiate Comasco: proprietà di cui ai mappali n.ri 809, 2239, 3682, 2251, quindi confine con il Comune di Solbiate Comasco, proprietà di cui ai mappali n.ri 2763, 4508 e 3881, roggia e, per chiudere, proprietà di cui ai mappali n.ri 10299, 11098, 10297, 10296, 10301, 10304 e 809.

**- per la quota di comproprietà di 241,5/1000** - (duecentoquarantuno virgola cinque millesimi) delle aree agricole pertinenziali destinate a strade di accesso comuni all'intero comparto immobiliare denominato "Tenimento di Monte Morone", aree attualmente così censite:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10410** (diecimilaquattrocentodieci) – seminativo - classe 4 (quarta) - superficie mq.140 (centoquaranta) - reddito dominicale Euro 0,61 (zero virgola sessantuno) - reddito agrario Euro 0,43 (zero virgola quarantatre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10411** (diecimilaquattrocentoundici) – seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.560 (cinquecentosessanta) - reddito dominicale Euro 3,76 (tre virgola settantasei) - reddito agrario Euro 2,60 (due virgola sessanta);

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10412** (diecimilaquattrocentododici) – seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.110 (centodieci) - reddito dominicale Euro 0,74 (zero virgola settantaquattro) - reddito agrario Euro 0,51 (zero virgola cinquantuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10413** (diecimilaquattrocentotredici) – seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.30 (trenta) - reddito dominicale Euro 0,20 (zero virgola venti) - reddito agrario Euro 0,14 (zero virgola quattordici);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10414** (diecimilaquattrocentoquattordici) – seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.440 (quattrocentoquaranta) - reddito dominicale Euro 2,95 (due virgola novantacinque) - reddito agrario Euro 2,05 (due virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10415** (diecimilaquattrocentoquindici) - seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.60 (sessanta) - reddito dominicale Euro 0,40 (zero virgola quaranta) - reddito agrario Euro 0,28 (zero virgola ventotto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10418** (diecimilaquattrocentodiciotto) – bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.140 (centoquaranta) - reddito dominicale Euro 0,29 (zero virgola ventinove) - reddito agrario Euro 0,04 (zero virgola zero quattro);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10419** (diecimilaquattrocentodiciannove) – bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.610 (seicentodieci) - reddito dominicale Euro 1,26 (uno virgola ventisei) - reddito agrario Euro 0,19 (zero virgola diciannove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10421** (diecimilaquattrocentoventuno) – bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.60 (sessanta) - reddito dominicale Euro 0,12 (zero virgola dodici) - reddito agrario Euro 0,02 (zero virgola zero due);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10428** (diecimilaquattrocentoventotto) – bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.100 (cento) - reddito dominicale Euro 0,13 (zero virgola tredici) - reddito agrario Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10430** (diecimilaquattrocentotrenta) – bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.10 (dieci) - reddito dominicale Euro 0,01 (zero virgola zero uno) - reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10439** (diecimilaquattrocentotrentanove) – incolto produttivo - classe 3 (terza) - superficie mq.275 (duecentosettantacinque) - reddito dominicale Euro 0,09 (zero virgola zero nove) - reddito agrario Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10497** (diecimilaquattrocentonovantasette) - pascolo - classe U (unica) - superficie mq.230 (duecentotrenta) - reddito dominicale Euro 0,12 (zero virgola dodici) - reddito agrario Euro 0,06 (zero virgola zero sei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10302** (diecimilatrecentodue) – bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.200 (duecento) - reddito dominicale Euro 0,26 (zero virgola ventisei) - reddito agrario Euro 0,05 (zero virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10303** (diecimilatrecentotre) – bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.1.840 - reddito dominicale Euro 2,38 (due virgola trentotto) - reddito agrario Euro 0,48 (zero virgola quarantotto);

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10304** (diecimilatrecentoquattro) – bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.195 (centonovantacinque) - reddito dominicale Euro 0,25 (zero virgola venticinque) - reddito agrario Euro 0,05 (zero virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10451** (diecimilaquattrocentocinquantuno) – bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.660 (seicentosessanta) - reddito dominicale Euro 1,36 (uno virgola trentasei) - reddito agrario Euro 0,20 (zero virgola venti);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10452** (diecimilaquattrocentocinquantadue) – bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.40 (quaranta) - reddito dominicale Euro 0,08 (zero virgola zero otto) - reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**845** (ottocentoquarantacinque) - seminativo arborato - classe 2 (seconda) - superficie mq.560 (cinquecentosessanta) - reddito dominicale Euro 3,90 (tre virgola novanta) - reddito agrario Euro 2,46 (due virgola quarantasei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10495** (diecimilaquattrocentonovantacinque) – ente urbano - superficie mq.100 (cento) – senza redditi;

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10434** (diecimilaquattrocentotrentaquattro) - ente urbano - superficie mq.120 (centoventi) – senza redditi.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **8**, mappale n.**10495** (diecimilaquattrocentonovantacinque) - via Hermada snc - piano T (terreno) - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq.100 (cento) – senza rendita catastale;

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **8**, mappale n.**10434** (diecimilaquattrocentotrentaquattro) - via Hermada SNC - piano T (terreno) - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq.120 (centoventi) – senza rendita catastale.

#### **CONFINI**

**in unico corpo:** proprietà di cui ai mappali n.ri 10305, 10301, 10290, 10450, 10438, 10496, 10437, 10440, 10498, 3653, 3566, 10442, 10285, 11440, 10283, 11440, 11443, 11442, 3565, 10336, 10338, 10197 e 3567, quindi strada e, per chiudere, proprietà di cui ai mappali n.10255, 10275, 11172, 6738, 6644, 6874, 6069, 2947, 2946, 846, 10409, 10408, 10416, 10423, 10426, 10420 e 809.

**Considerato** che dal medesimo atto si evincono i seguenti elementi:

#### ➤ **Titoli di provenienza dei beni**

Il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto alla società "Immobiliare Primula Prealpina S.r.l." con sede in Bra, con atto di compravendita a rogito dott. Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n.10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai n.ri 7318/6487 e successivamente fusa per incorporazione nella società "Tenimento di Monte Morone S.r.l." con sede in Malnate, con atto a rogito dott. Giuseppe Bortoluzzi, notaio in Varese, in data 20 luglio 1978 n.79429/6560 di repertorio, registrato a Varese in data 26 luglio 1978 al n.1354 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 1° agosto 1978 ai n.ri 7876/6699.

Quindi la società "Tenimento di Monte Morone S.r.l." è stata trasformata in società in accomandita semplice sotto la ragione sociale "Tenimento di Monte Morone S.a.s. di Malnati Franco Maria & C." con sede in Malnate, con atto a rogito dott. Tomaso

Bortoluzzi, notaio in Malnate, in data 29 maggio 1995 n.51378/4451 di repertorio, registrato a Varese il 12 giugno 1995 al n.1784 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 giugno 1995 ai n.ri 9235/6525 e 9236/6526 e poi trasformata in società semplice sotto la ragione sociale "Tenimento di Monte Morone di Malnati Franco Maria & C. - società semplice" con atto in autentica dott. Carlo Gaudenzi, notaio in Varese, in data 30 settembre 2002 n.71749 di repertorio, registrato a Varese in data 8 ottobre 2002 al n.1166 serie 2° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18 ottobre 2002 ai n.ri 20924/14387 e 20925/14388; successivamente ha mutato la ragione sociale in "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI PIETRO & C. - società semplice" a seguito di atto a rogito dott. Carlo Gaudenzi, notaio in Varese, in data 30 dicembre 2005 n.75677/11657 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 gennaio 2006 ai n.ri 939/507, ragione sociale nuovamente modificata nella attuale "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI FRANCO MARIA & C. - SOCIETA' SEMPLICE" con atto a rogito dott. Stefano Venezia, notaio in Bresso, in data 9 maggio 2020 n.120100/23898 di repertorio, registrato a Milano 2 in data 21 maggio 2020 al n.33193 serie 1°T.

I mappali n.10411, 10412, 10413, 10414 e 10415, costituenti parte della strada comune di accesso pervennero invece alla parte venditrice a seguito di sentenza di intervenuta usucapione emessa dal Tribunale di Varese in data 7 luglio 1983 n.935 di repertorio, registrata a Varese in data 30 agosto 1983 al n.2434 serie 3° e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 31 gennaio 2006 ai n.ri 2280/1272.

Il diritto di usufrutto in capo al signor MALNATI PIETRO è stato costituito a seguito di sentenza n.200/2000, conseguente alla domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 4 dicembre 1998 ai n.16399/10449, emessa dal Tribunale di Varese in data 8 febbraio 2000 n.406 di repertorio, registrata a Varese in data 11 novembre 2003 al n.2265 serie 4°, sentenza trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 1° febbraio 2006 a n.ri 2421/1348.

#### ➤ **Dichiarazioni ai sensi del Codice dei beni culturali**

Nell'Atto di compravendita in argomento, le Parti hanno dato reciprocamente atto che il complesso immobiliare in oggetto è stato dichiarato bene di particolare interesse storico-artistico-culturale in forza del Decreto di dichiarazione sopracitato notificato in data 13 novembre 1978, con decorrenza in data 4 dicembre 1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 10 marzo 1979 ai n.ri 2569/2192 ed è quindi sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel Codice dei beni culturali.

Conseguentemente in atto era specificato che lo stesso sarebbe perciò notificato nei modi e termini di legge al Ministero per i beni e le attività culturali, ed agli altri aventi diritto, per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Codice dei beni culturali.

La parte venditrice, come in precedenza menzionata ha pertanto provveduto a denunciare l'atto in oggetto entro il termine di cui all'articolo 9 del Codice dei beni culturali (30 giorni dalla data della stipula)alla competente Soprintendenza.

Nell'atto di compravendita si ricordava altresì che per espressa previsione di cui all'articolo 61, quarto comma, del Codice dei beni culturali, il contratto era sospensivamente al mancato esercizio della prelazione nei termini di cui al medesimo articolo. Conseguentemente la parte acquirente sarebbe divenuta proprietaria a pieni effetti del bene solo all'atto del mancato avveramento della suddetta condizione sospensiva. Le parti, nell'eventualità di non esercizio del diritto di prelazione sopra

citato, si impegnavano a formalizzare l'atto notarile di avveramento della condizione sospensiva entro e non oltre quindici giorni dall'avvenuto mancato avveramento della suddetta condizione.

Le parti hanno inoltre convenuto che l'efficacia dell'atto di compravendita era altresì subordinata al pagamento integrale del prezzo pattuito per la compravendita.

Nell'ipotesi in cui, invece, la prelazione fosse stata esercitata, tra le parti era stato definito che la parte acquirente avrebbe avuto il diritto di ricevere in restituzione la caparra o il prezzo versato, con esplicita rinuncia a ogni e qualsiasi ulteriore pretesa di sorta a qualsiasi titolo nei confronti della parte promittente venditrice.

#### ➤ **Prezzo**

La compravendita è stata stipulata per il prezzo, che le parti hanno dichiarato, di Euro 2.018.500,00 (duemilionidiciottomilacinquecento virgola zero zero), somma, le cui modalità di pagamento sono riportate nell'atto, precisando che il prezzo sopra dichiarato si riferisce:

- per Euro 1.070.000,00 (unmilionesettantamila virgola zero zero) all'unità immobiliare identificata con il mappale n.11026 sub.2;
- per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11027;
- per Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) agli arredi come in seguito meglio precisato;
- per Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) al fabbricato di pertinenza di cui al mappale n.11026 sub.4;
- per Euro 688.000,00 (seicentoottantottomila virgola zero zero) al fabbricato di cui al mappale n.11026 sub.3;
- per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11026 sub.501;
- per Euro 90.000,00 (centomila virgola zero zero) all'appezzamento di terreno pertinenziale di natura agricola;
- per Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) alla quota di comproprietà millesimale delle aree pertinentiali di natura agricola destinate a strada di accesso;
- per Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) alla quota di comproprietà millesimale delle aree urbane di cui ai mappali 10434 e 10495.

➤ **Dichiarazione ai sensi della Legge n. 248 del 4 agosto 2006, recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale"**

Le parti hanno dichiarato ed attestato, sotto propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445, recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*", di seguito 'D.P.R. n. 445/2000', consapevoli delle sanzioni penali di cui all'articolo 76 del citato D.P.R. in caso di mendace dichiarazione:

1°) che il prezzo di Euro 2.018.500,00 (duemilionidiciottomilacinquecento virgola zero zero), come sopra dichiarato è stato pagato e sarà da pagarsi come segue:

- Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zerozero) a titolo di caparra, viene pagata mediante assegno circolare, non trasferibile, n.5503398094-12, emesso in data 27 febbraio 2023 dalla "Banca Popolare di Sondrio spa", agenzia 1 di Varese, piazza Monte Grappa n.6;

- Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra, mediante bonifico n.2320710001547191280 effettuato in data 26 luglio 2023, sulla "Bper Banca spa", filiale di Malnate;
- Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante bonifico n.240111000244756 effettuato in data 11 gennaio 2024, sulla "Bper Banca spa", filiale di Malnate;
- Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante tre bonifici tutti eseguiti in data 15 luglio 2024, sulla "Bper Banca spa", filiale di Malnate, n.241974014571823 di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), n.241971000338358 di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) e n.241974014581551 di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero);
- Euro 1.618.500,00 (unmilione seicentodiciottomilacinquecento virgola zero zero), dovranno infine essere pagati, senza onere di interessi, dalla parte acquirente al momento della stipula dell'atto che farà constare l'avveramento della condizione sospensiva sopra menzionata, in un'unica rata.

2°) Di essersi avvalsi di attività di mediatore ed a tal fine dichiarano quanto segue:

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione è stata di Euro 61.000,00 (sessantunomila virgola zero zero), inclusa IVA, pagati dalla parte promissaria acquirente mediante bonifico effettuato sulla "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate", filiale di Varese, in data 27 dicembre 2022, id: 202220000000000000000000 1254064913, alla società "IMMOBILIARE BOSSI S.A.S. DI BOSSI RENZO ZACCARIA & C.", con sede in Varese (VA), via Carrobbio n.19 e capitale sociale di Euro 5.000,00, durata sino al 31 dicembre 2040, avente numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese e di codice fiscale 03705230120, partita I.V.A. 03705230120 ed iscritta al n.372930 del R.E.A. di Varese, in persona del socio accomandatario gerente signor BOSSI RENZO ZACCARIA, nato a "omissis" il "omissis", domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale "omissis";
- che nessuna somma a titolo di provvigioni per la mediazione è stata pagata dalla parte venditrice.

#### ➤ **Avvertenza per la registrazione**

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n.266, recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006)"*, le parti hanno richiesto che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro in relazione alla cessione di cui al presente atto sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Decreto del Presidente della repubblica 26 aprile 1986 n.131, recante *"Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"*, di seguito 'D.P.R. n. 131/1986', indipendentemente dal corrispettivo indicato.

A tal fine è stato precisato quanto segue:

- a) che la parte acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b) che oggetto della compravendita è un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze;
- c) che la base imponibile dei beni oggetto della compravendita, determinata ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 131/1986, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro è pari ad Euro 135.706,00 (centotrentacinquemilasettecentosei virgola zero zero) con riferimento all'unità immobiliare identificata con il mappale n.11026 sub.2, ad Euro 26.873,00 (ventiseimilaottocentosettantatre virgola zero zero) con riferimento al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11027, ad Euro 38.654,00 (trentottomilaseicentocinquantaquattro virgola zero zero) con riferimento al fabbricato

di pertinenza di cui al mappale n.11026 sub.4, ad Euro 169.192,00 (centosessantanovemilacentonovantadue virgola zero zero) con riferimento al fabbricato di cui al mappale n.11026 sub.3, ad Euro 16.822,00 (sedicimilaottocentoventidue virgola zero zero) con riferimento al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11026 sub.501, ad Euro 18.671,00 (diciottomilaseicentosettantuno virgola zero zero) con riferimento alla piena proprietà dei terreni pertinenziali di natura agricola, ad Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) alla quota di comproprietà di 241,5/1000 dei terreni pertinenziale di natura agricola destinati a strade, oltre ad 500,00 (cinquecento virgola zero zero) quale valore attribuito alla quota di comproprietà millesimale delle aree urbane di cui ai mappali 10434 e 10495.

➤ **Patti speciali**

**1°) - Il compendio immobiliare è stato ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava il giorno della stipula dell'atto** e, dunque, con tutte le servitù, sia attive, sia passive (tra le quali anche le servitù di acquedotto a favore del Comune di Solbiate Comasco di cui più avanti), oggi esistenti, sia in fatto, sia in forza degli atti di provenienza, nonché dell'atto di vendita stipulato in data 12 gennaio 2006 sempre a rogito del Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese, n.67673/10473 di repertorio, registrato a Varese il 2 febbraio 2006 al n.644 serie 1°T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 2 febbraio 2006 ai n.ri 2498/1395, di cui la parte promissaria acquirente si è dichiarata perfettamente a conoscenza, impegnandosi ed obbligandosi a rispettarle per sé, successori ed aventi causa, se ed in quanto ancora attuali, con integrale liberatoria e manleva della venditrice da ogni e qualsiasi obbligo in merito, a qualsiasi titolo, circa tutte le stipulazioni e pattuizioni, ivi contenute o richiamate e che come di seguito si sono ritrascritte letteralmente:

*"1°) - Le parti convengono che tutte le aree .... destinate a strade potranno essere sotto percorse da ogni tipo di tubazione atta a fornire alle singole proprietà aventi accesso dalle strade stesse, tra le quali anche espressamente la residua proprietà della parte venditrice, tutte le utenze sociali e pertanto si hanno per qui costituite, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, a reciproco favore e carico le servitù attive e passive nascenti in fatto o in diritto; le spese per la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria saranno ripartite fra le singole proprietà secondo le seguenti proporzioni: in ragione di 241,50 (duecentoquarantuno virgola cinquanta) millesimi a carico della residua proprietà della parte venditrice, in ragione di 74,50 (settantaquattro virgola cinquanta) millesimi all'immobile di cui al punto A, in ragione di 52,60 (cinquantadue virgola sessanta) millesimi all'unità immobiliare identificata dal mappale n.10423 sub.3 ed in ragione di 52,60 (cinquantadue virgola sessanta) millesimi alle unità immobiliari identificate dal mappale n.10423 sub.2 e 4 di cui al punto B ed ai terreni di cui al punto C, in ragione di 289,40 (duecentoottantanove virgola quaranta) millesimi all'immobile di cui al punto D e per 289,40 (duecentoottantanove virgola quaranta) millesimi all'immobile di cui al punto E.*

*2°) - Le parti convengono inoltre e la parte acquirente espressamente accetta e si obbliga per sé ed aventi causa, che il proprietario del fabbricato identificato dal mappale n.820 (ottocentoventi) dovrà far realizzare a sua esclusiva cura e spese il tratto di strada identificato dai mappali n.10439 (diecimilaquattrocentotrentanove), 10434 (diecimilaquattrocentotrentaquattro), 10495 (diecimilaquattrocento novantacinque) e 10497 (diecimilaquattrocentonovantasette) che dovrà avere le caratteristiche e le specifiche quali risultanti dal progetto depositato presso il Comune di Malnate e dallo stesso approvato.*

3°) - La parte venditrice si obbliga ad installare, a propria cura e spese, alla fine del tratto di strada comune identificato dal mappale n.10304 e quindi all'inizio della sua residua proprietà un cancello di sicurezza ed una rete di protezione.

4°) - Le parti convengono che la parte venditrice conserva il diritto, qui confermato e costituito espressamente a valere in via reale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1062 del Codice Civile, di poter accedere alla strada cosiddetta "strada di Mezzo" compravenduta con il presente atto e corrente lungo il confine sud della residua proprietà di parte venditrice ed insistente sui mappali n.10301, 10296, 10297, 10492 e 10299 oggetto di compravendita, in casi di emergenza o per poter accedere alla residua proprietà di parte venditrice per poter compiere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le parti riconoscono inoltre che la parte venditrice, a sua esclusiva cura e spese, provvederà ad installare una recinzione che sarà concordata, per gli aspetti strutturali ed estetici, fra le parti e che andrà ad insistere sul limitare del piano orizzontale della strada, lungo il ciglio nord, quale esistente in fatto e che costituisce a tutti gli effetti confine tra le due proprietà; viene riconosciuta inoltre alla parte venditrice la facoltà di inserire sulla recinzione quattro cancelli che consentano l'accesso per poter realizzare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alla residua proprietà di parte venditrice.

L'esatta ubicazione di tali cancelli viene rimessa al giudizio insindacabile della parte venditrice, la quale potrà comunque collocare tali aperture in modo tale da poter accedere dalla predetta "strada di mezzo" ai terreni di cui ai mappali n.10300, 10295, 10298 e 813.

Le spese di manutenzione della detta strada di mezzo saranno a carico del fondo servente se decise dal proprietario dello stesso, se però gli interventi di manutenzione dovessero essere richieste dal proprietario del fondo dominante, le inerenti spese saranno ripartite in ragione del 50% (cinquanta per cento) tra le due proprietà confinanti."

**2°) - La parte venditrice ha reso edotta la parte acquirente** che una porzione dell'area in oggetto è soggetta a servitù di passo a favore del Comune di Solbiate Comasco quale costituita con atto a rogito dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, in data 17 maggio 1969 n.20912/6768 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 giugno 1969 ai n.ri 5358/4518, al fine di consentire l'accesso al fondo di proprietà del Comune di Solbiate Comasco stesso (mappali n.4373 e n.6158) per il compimento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al serbatoio dell'acquedotto comunale.

**3°) - Le intervenute parti hanno espressamente dichiarato e riconosciuto** reciprocamente di aver pattuito in complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) la quota parte del corrispettivo contrattuale che è stata dalle stesse imputata a prezzo della compravendita degli arredi contenuti nel compendio immobiliare oggetto di contratto, quali meglio descritti nell'inventario che, previa sottoscrizione delle parti stesse in segno di accettazione, si allegava all'atto di compravendita a costituirne parte integrante e sostanziale.

Sempre in atto veniva riportato che restava inteso che la cessione di tali beni mobili veniva dalle parti ritenuta espressamente inscindibile e accessoria rispetto alla compravendita del compendio immobiliare oggetto di contratto di cui, pertanto, seguirà le sorti (nel preciso senso che la compravendita dei beni mobili dovrà ritenersi anch'essa automaticamente risolta, nell'eventualità in cui dovesse risolversi, per qualsiasi motivo, la cessione del compendio immobiliare).

E' restato, di contro, espressamente inteso tra le sottoscritte parti che, la compravendita del compendio immobiliare deve ritenersi del tutto autonoma e indipendente dalla cessione dei suddetti beni mobili, rimanendo, pertanto, del tutto

immune da qualsiasi vicenda "patologica" che dovesse interessare, per qualsiasi motivo e a qualsiasi titolo, la cessione dei predetti arredi, salvo soltanto il diritto della parte acquirente di chiedere l'eventuale riduzione del corrispettivo contrattuale, ma comunque entro il limite massimo sopra convenzionalmente pattuito di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) rimossa, sin da allora, dalla parte acquirente ogni e qualsiasi contraria eccezione in merito.

Anche per la cessione degli arredi si confermava che sarebbero stati ceduti e accettati dalla parte acquirente *"come visti e piaciuti"* nelle condizioni di fatto e con le qualità e le caratteristiche alla stessa ben note, agli effetti di cui all'articolo 1491 del Codice Civile e, dunque, sempre con esplicita rinuncia da parte della stessa a qualsiasi garanzia per eventuali vizi e o difetti (sia palesi, sia occulti) da parte della promittente venditrice, in deroga espressa al disposto di cui all'articolo 1490 del Codice Civile.

La consegna degli Arredi alla parte acquirente sarebbe avvenuta contestualmente alla consegna del compendio immobiliare.

**4°) – La parte venditrice ha reso edotta la parte acquirente,** che ne ha conseguentemente preso atto, dei patti contenuti nell'atto di compravendita a rogito dott. Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n.10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai n.ri 7318/6487, pattuizioni che qui di seguito si ritrascrivono letteralmente:

*"1) – La parte acquirente prende atto del desiderio personalmente espresso dal Cavalier Orsenigo perché venga mantenuto, nel limite del possibile, al complesso del Monte Morone l'attuale carattere, continuando ad usarne secondo le tradizioni della Famiglia Orsenigo.*

*2) - In particolare, la parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza, tra i beni venduti, dell'oratorio denominato di "S.Maria della Cintola" o di "Monte Morone" e dei diritti della Parrocchia di Malnate sullo stesso Oratorio, quali risultano anche dagli atti dell'Ufficio Amministrativo Diocesano di Milano – Vicariato Forense di Malnate – Parrocchia di Malnate – arch.410 del 23.10.1929".*

Al riguardo la parte venditrice, come sopra rappresentata, richiamandosi al desiderio espresso dal Cavalier Orsenigo e confermato e rispettato dal Cavalier Pietro Malnati, ha espresso a sua volta il proprio desiderio e la raccomandazione che vengano rispettate le tradizioni sopra richiamate e che la statua della "Madonna della cintola", non sia oggetto di vendita, ma conservata all'interno della Chiesa di Monte Morone, come pertinenza della stessa.

#### ➤ **Patti generali**

La compravendita in questione, è stata stipulata ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di possesso e di diritto in cui gli immobili si trovavano in tale momento, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi.

La parte acquirente è stata immessa nella proprietà e nel giuridico possesso degli immobili acquistati col giorno dell'atto e pertanto dalla stesso giorno sono a suo vantaggio e carico tutti gli utili ed oneri relativi, mentre l'effettiva immissione nel materiale godimento degli stessi sarebbe avvenuta solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione.

La parte venditrice ha garantito che gli immobili in questione erano di sua piena proprietà e libera disponibilità ed in particolare ne ha garantito la libertà da ogni peso, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali parziari spettanti a terzi, dando le più ampie garanzie per ogni caso di evizione o molestia, anche parziale, fatta eccezione:

- per il vincolo del Ministero della cultura sopra citato;  
- per il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo attualmente in essere con la società "Monte Morone Eventi S.r.l." sottoscritto in data 25 giugno 2020, che la parte acquirente ha dichiarato di aver ricevuto in copia e di ben conoscere, e nel quale si era obbligata a subentrare, con effetto a far tempo dalla sottoscrizione dell'atto di accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte delle belle arti o altri enti a ciò titolati, accettandone incondizionatamente tutte le clausole e le condizioni, restando espressamente esclusa qualsiasi garanzia da parte della parte venditrice sulla solvibilità e più in generale sull'adempimento della conduttrice.

La parte acquirente dichiarava di aver prima dell'atto preso accurata visione dello stato di fatto in cui al momento si trovava quanto oggetto di vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente, nel suo attuale stato di consistenza e manutenzione, come visto e piaciuto ai sensi dell'articolo 1491 del Codice Civile, in relazione sia alla specifica classe energetica, sia allo stato di manutenzione dei fabbricati e degli impianti tecnologici, ben noti alla parte promissaria acquirente, con tutti i diritti e le servitù, attive e passive, le ragioni, accessioni e pertinenze inerenti: insomma, con la futura immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato, di fatto e di diritto, di parte venditrice, con esplicito esonero della parte venditrice dal certificare la conformità degli impianti alle disposizioni di legge oggi vigenti e dall'emendare eventuali vizi e/o difetti, in deroga espressa alla garanzia di cui all'art.1490 del codice civile).

La parte venditrice ha dichiarato che gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto del Ministro dello Sviluppo economico di concerto con il Ministro del territorio e del mare 22 gennaio 2008, n.37, di seguito 'D.M. n. 37/2008', posti a servizio dei fabbricati in oggetto erano conformi alle norme di sicurezza applicabili nel periodo della loro realizzazione o a quello della loro ultima modifica, ma di non essere in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica.

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, dichiarava di avere accettato di acquistare i beni in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trovavano e che pertanto avrebbe provveduto a proprie cura e spese, ove necessario, ad adeguare gli impianti medesimi alla vigente normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le parti dichiaravano altresì di essere state edotte circa gli obblighi di cui al D.M. n. 37/2008.

Si dava facoltà di far eseguire la voltura catastale e la trascrizione dell'atto, con rinuncia della parte venditrice, in persona come sopra, a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;

**Vista** la nota della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia Sondrio e Varese (oggi Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese) prot. n. 18748 del 10 luglio 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 15411 di pari data indirizzata all'allora Segretariato regionale del Ministero della cultura per la Lombardia, alla Regione Lombardia, alla provincia di Varese, al Comune di Malnate, e, per conoscenza, alla parte venditrice per il tramite del notaio Giani, con cui la stessa Soprintendenza ha effettuato la comunicazione agli Enti prevista dall'articolo 62, comma 1 del Codice dei beni culturali specificando che non ravvedeva motivi per proporre l'esercizio della prelazione a favore dello Stato e contestualmente invitando gli enti territoriali eventualmente interessati a inviare le loro proposte secondo le modalità previste dall'articolo 62 comma 2 del citato Codice;

**Vista** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 17 Luglio 2025, avente ad oggetto "**ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 60-62 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42** (**«CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO»**) **SUL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO «TENIMENTO DI MONTE MORONE - ORATORIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA», SITO IN VIA MONTE MORONE N. 10**", resa immediatamente esecutiva e prontamente trasmessa alla citata Soprintendenza con nota prot. n. 15959 del 18 luglio 2025, Deliberazione con la quale, giuste e richiamate le premesse e quanto altro risultante nella parte narrativa dell'atto stesso cui integralmente si rimanda, è stato tra l'altro deliberato:

- 1) DI MANIFESTARE interesse all'esercizio della prelazione e proporla al Consiglio comunale;
- 2) DI ESPRIMERE indirizzo favorevole all'avvio della procedura di acquisizione;
- 3) DI MANIFESTARE interesse ad esercitare, ai sensi degli articoli 60-62 del Codice dei beni culturali, il diritto di prelazione sul compendio immobiliare sito in via Monte Morone 10, per il prezzo di € 2.018.500,00, alle medesime condizioni contenute nell'atto notarile rep. 96150 del 23 giugno 2025;
- 4) DI DEMANDARE l'impegno della spesa di € 2.018.500,00 per il prezzo di acquisto, finanziato da avanzo disponibile;
- 5) DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria di:
- 6) DI NOTIFICARE entro cinque giorni la presente deliberazione alla Soprintendenza ABAP Como-Lecco;
- 7) DI DICHIARARE la stessa deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, TUEL, per rispettare il termine perentorio del 31 agosto 2025 per l'esercizio della prelazione;

**Vista** la nota prot. n. 16146 del 22 luglio 2025 con cui il Comune di Malnate interessato ad esercitare la Prelazione, ha chiesto agli altri enti pubblici territoriali titolati all'esercizio della prelazione stessa, di rinunciare espressamente alla suddetta facoltà onde "*poter procedere all'acquisizione di unità immobiliari facenti parte di immobile vincolato denominato «Oratorio di Monte Morone con parco e rustici»*";

**Vista** la nota del 23 luglio 2025, assunta agli atti con prot. n. 16203 del 23 luglio 2025, con cui la Regione Lombardia / Direzione generale Cultura, ha informato di non essere interessata all'esercizio del diritto di prelazione per il bene in questione;

**Vista** la nota del 24 luglio 2025, assunta agli atti con prot. n. 16639 del 24 luglio 2025, con cui la Provincia di Varese ha reso noto di non essere interessata all'esercizio del diritto di prelazione per il suddetto bene;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale 29 Luglio 2025, n. 46, avente ad oggetto "**ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 60-62 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42** (**«CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO»**) **SUL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO «TENIMENTO DI MONTE MORONE - ORATORIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA», SITO IN VIA MONTE MORONE N. 10**", resa immediatamente esecutiva ed anch'essa prontamente trasmessa quale anticipazione dell'Atto, con nota prot. n. 16802 del 31 luglio 2025, alla citata Soprintendenza, Deliberazione con la quale, giuste e richiamate le premesse e quanto altro risultante nella parte narrativa dell'atto stesso cui integralmente si rimanda, è stato tra l'altro deliberato:

- 1) DI ESERCITARE il diritto di prelazione ai sensi degli articoli 60-62 del Codice dei beni culturali in relazione al compendio immobiliare denominato "*Tenimento di Monte Morone - Oratorio Monumentale dell'Annunziata*", sito in via Monte Morone 10, per il

prezzo di € 2.018.500,00, alle medesime condizioni contenute nell'atto notarile rep. 96150/31083 del 23 giugno 2025 del dott. Carlo Giani, notaio in Varese;

2) DI RITENERE che l'acquisizione al patrimonio pubblico costituisca manifestazione e declaratoria di pubblico interesse;

3) DI PRENDERE ATTO che le risorse economiche necessarie all'acquisizione del complesso, sono già state stanziare in sede di assestamento di bilancio approvato dal Consiglio Comunale al punto precedente, fornendo quindi la necessaria e richiesta copertura finanziaria alla spesa di € 2.018.500,00 per il prezzo di acquisto;

4) DI ALLEGARE la relazione tecnico-giuridica, economico-finanziaria e strategica a supporto dell'esercizio del diritto di prelazione sul compendio immobiliare in questione, ad indicare anche le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene;

5) DI PRENDERE ATTO dell'esistenza di un contratto di locazione in essere con scadenza al 31 dicembre 2026, da cui si ricaverà un canone di locazione annuo pari a 36.000 €;

6) DI PRENDERE ATTO che la proprietà passerà al Comune di Malnate a decorrere dalla data dell'ultima notifica alle parti;

7) DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria di:

- NOTIFICARE entro cinque giorni la presente deliberazione alla Soprintendenza, alle parti contrattuali nonché al notaio che ha rogato l'atto di compravendita;

- PROVVEDERE al versamento dell'importo di € 2.018.500,00 entro sessanta (60) giorni dalla data dell'ultima delle notifiche di cui sopra, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 61, comma 3 del Codice dei beni culturali;

- PROVVEDERE altresì ai derivanti impegni di spesa e liquidazione delle imposte, tasse, diritti e bolli per il perfezionamento degli adempimenti di natura tributaria e fiscale, dando atto che anche tali risorse risultano già disponibili come quelle di cui al punto precedente;

8) DI DARE INDIRIZZO di procedere con carattere prioritario, in sede di redazione del bilancio di previsione 2026 e successivi, alla copertura di eventuali interventi di manutenzione che dovessero essere ritenuti necessari per garantire la fruibilità del compendio nella sua interezza nonché le preliminari e da subito necessarie attività di custodia, sorveglianza e cura;

9) DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica di curare, d'intesa con il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio: l'iscrizione del bene nel registro inventariale del patrimonio comunale, con classificazione come bene culturale demaniale

10) DI DICHIARARE la Deliberazione stessa immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del TUEL.

**Vista** la nota prot. n. 23048 del 1° agosto 2025, assunta agli atti con prot. n. 16993 del 4 agosto 2025, con cui la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano, in qualità di ufficio subentrante al cessato Segretariato regionale del Ministero della cultura per la Lombardia, ha scritto alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio e per conoscenza agli altri enti interessati:

**a.** esprimendo parere favorevole alla rinuncia dell'esercizio del diritto di prelazione a favore dello Stato e alla sua devoluzione al Comune di Malnate;

**b.** trasmettendo uno stralcio del fascicolo istruttorio;

**Vista** la nota prot. n. 17237 del 6 agosto 2025, con cui il Comune di Malnate, ai sensi dell'articolo 62 comma 2, del Codice dei beni culturali ha nuovamente trasmesso ai competenti uffici del Ministero della cultura, la Deliberazione del Consiglio Comunale di Malnate 29 luglio 2025 n. 46, comprensiva di tutti gli allegati già trasmessi con la nota prot. n. 16802 del 31 luglio 2025, al fine di confermare la perdurante volontà di esercitare la prelazione e di informare di avere predisposto, a valere sul bilancio dell'Ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa e la relazione con le specifiche finalità di valorizzazione che si intendono perseguire con l'acquisizione del bene;

**Vista** la nota prot. n. 17239 del 6 agosto 2025, con cui il Comune di Malnate, ha notificato alle parti alienante e acquirente e, per conoscenza, alla Soprintendenza e a tutti gli altri soggetti a vario titolo intervenuti all'atto, la suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale di Malnate 29 luglio 2025 n. 46 comprensiva di tutti gli allegati, *"ai fini di garantire la completa e compiuta notifica alle parti qualora agli stessi soggetti derivassero titoli, procure o deleghe al completamento procedura, non a priori a conoscenza dell'Ente"*;

**Vista** la nota prot. n. 21795 dell'8 agosto 2025, con cui la Soprintendenza ai sensi dell'articolo 62 comma 3 del Codice dei beni culturali e dell'articolo 3, comma 1, lettera o) del Decreto del Ministro della cultura 5 settembre 2024, n. 270, recante *"Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della cultura"*, ha:

**a.** inviato alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio, la manifestazione d'interesse all'acquisto in via di prelazione dell'immobile in questione pervenuta dal Comune di Malnate,

**b.** espresso parere favorevole alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte dello Stato e al trasferimento di detta facoltà al Comune di Malnate,

**c.** trasmesso il relativo fascicolo istruttorio;

**Vista** la nota della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 29776 del 12 agosto 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 17621 del 13 agosto 2025, con cui il Direttore generale Archeologia belle arti e paesaggio del Ministero della cultura, ai sensi dell'articolo 60 del Codice dei beni culturali, ha rinunciato all'acquisto in via di prelazione dell'immobile in oggetto, in favore del Comune di Malnate, trasferendone pertanto la facoltà al Comune stesso;

**Vista** la nota prot. n.18734 del 4 settembre 2025 con cui il Comune di Malnate, a seguito dei proficui confronti intercorsi con il Ministero della cultura per la definizione degli adempimenti tecnico-amministrativi necessari al perfezionamento del procedimento di prelazione, ha:

**a.** rilevato che la denuncia di alienazione pervenuta alla Soprintendenza risultava incompleta, *"non recando allegata né compiuta indicazione/documentazione circa: l'esistenza e il contenuto del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione che grava sull'immobile (parti, durata, canone, eventuali prelazioni del conduttore, indennità per avviamento, stato dei canoni, titolo di registrazione e allegati); gli atti e i titoli costitutivi delle servitù prediali richiamate nell'atto, con relative planimetrie, frazionamenti e ogni elemento utile alla loro esatta identificazione; ogni ulteriore pattuizione incidente sulle condizioni dell'atto di trasferimento (p.e. consegna, garanzie, vincoli, oneri reali/obbligatori, riparti di imposte e spese)"*;

**b.** sottolineato che i suddetti *"elementi rientrano tra le indicazioni essenziali di cui all'art. 59, comma 4, del d.lgs. 42/2004 («natura e condizioni dell'atto di*

*trasferimento»), con la conseguenza che, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, la denuncia priva di tali indicazioni ovvero con indicazioni incomplete o imprecise si considera non avvenuta.”;*

**c.** chiesto “• di qualificare la denuntiatio pervenuta come denuncia incompleta ai sensi dell’art. 59, commi 4 e 5, d.lgs. 42/2004; • di attivare il procedimento di integrazione richiedendo formalmente al notaio rogante e/o alle parti l’invio, entro un termine congruo (p.es. 10 giorni), della documentazione mancante: copia integrale del contratto di locazione e attestazione di registrazione, atti di costituzione delle servitù e relativi elaborati grafici, nonché ogni documento utile a rappresentare compiutamente le condizioni dell’atto; • di disporre la rimessione nei termini ai sensi dell’art. 62 d.lgs. 42/2004, con espressa indicazione che i termini per la proposta/attribuzione e per l’eventuale esercizio della prelazione decorrono dalla data in cui il Ministero avrà acquisito tutti gli elementi costitutivi della denuncia ai sensi dell’art. 59, comma 4; • di trasmettere al Comune copia della documentazione integrativa ricevuta, ai fini delle valutazioni di competenza”;

**d.** ricordato che “la completezza informativa sulla natura e sulle condizioni dell’atto (in particolare su locazioni e servitù) è presupposto indispensabile per la finalizzazione dell’esercizio della prelazione, in esecuzione della richiamata delibera del Consiglio comunale, e per la corretta determinazione del corrispettivo/valore ai sensi degli artt. 60-61 d.lgs. 42/2004.”;

**e.** rappresentato, pertanto, l’urgenza di definire la questione “per consentire all’Ente di assumere i conseguenti atti entro i termini di legge.”;

**Vista** la nota prot. n. 24716 del 17 settembre 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 20301 del 26 settembre 2025, con cui la Soprintendenza, in riscontro alla sopracitata nota del Comune di Malnate ha:

**1) provveduto al Riesame della denuncia di alienazione**, e, in particolare, del contratto di compravendita, rogato in data 23 giugno 2025 dal notaio Carlo Giani di Varese, Repertorio n. 96150, Raccolta n. 31083, e verificato che:

**a.** per quanto attiene alla provenienza,

**i.** il compendio immobiliare è stato acquistato dall’odierna proprietà con rogito del dottor Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n. 10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai numeri 7318/6487;

**ii.** il diritto di usufrutto in capo al signor Malnati Pietro “è stato costituito a seguito di sentenza n. 200/2000, conseguente alla domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 4 dicembre 1998 ai n.16399/10449, emessa dal Tribunale di Varese in data 8 febbraio 2000 n. 406 di repertorio, registrata a Varese in data 11 novembre 2003 al n. 2265 serie 4°, sentenza trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 1° febbraio 2006 a n.ri 2421/1348”;

**b.** per quanto attiene al prezzo di compravendita,

**i.** la somma si riferisce: “- per Euro 1.070.000,00 (unmilionesettantamila virgola zero zero) all’unità immobiliare identificata con il mappale n.11026 sub.2 [Oratorio dell’Annunciata, n.d.r.]; - per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11027; per Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) agli arredi come infra meglio precisato [nell’allegato H, n.d.r.]; - per

Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) al fabbricato di pertinenza di cui al mappale n.11026 sub.4 [Oratorio dell'Annunciata, n.d.r.]; - per Euro 688.000,00 (seicentoottantottomila virgola zero zero) al fabbricato di cui al mappale n.11026 sub.3 [Foresteria, n.d.r.], per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) al fabbricato accessorio di cui al mappale n.11026 sub.501 [Foresteria, n.d.r.]; - per Euro 90.000,00 (centomila virgola zero zero) all'appezzamento di terreno pertinenziale di natura agricola; - per Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) alla quota di comproprietà millesimale delle aree pertinenti di natura agricola destinate a strada di accesso; - per Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) alla quota di comproprietà millesimale delle aree urbane di cui ai mappali 10434 e 10495.”;

**c. per quanto attiene ai patti speciali:**

**i.** il compendio immobiliare viene ceduto con tutte le servitù attive e passive oggi esistenti, “sia in fatto, sia in forza degli atti di provenienza, nonché dell’atto di vendita stipulato in data 12 gennaio 2006 a mio rogito, n. 67673/10473 di repertorio, registrato a Varese il 2 febbraio 2006 al n. 644 serie 1°T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 2 febbraio 2006 ai n.ri 2498/1395, di cui la parte promissaria acquirente si dichiara perfettamente a conoscenza, impegnandosi ed obbligandosi a rispettarle per sé, successori ed aventi causa, se ed in quanto ancora attuali, con integrale liberatoria e manleva della venditrice da ogni e qualsiasi obbligo in merito, a qualsiasi titolo, circa tutte le stipulazioni e pattuizioni, ivi contenute o richiamate [...]”;

**ii.** una porzione dell’area oggetto di compravendita “è soggetta a servitù di passo a favore del Comune di Solbiate Comasco quale costituita con atto a rogito dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, in data 17 maggio 1969 n. 20912/6768 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 giugno 1969 ai n.ri 5358/4518, al fine di consentire l’accesso al fondo di proprietà del Comune di Solbiate Comasco stesso (mappali n.4373 e n.6158) per il compimento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al serbatoio dell’acquedotto comunale”;

**iii.** “Le sottoscritte parti dichiarano espressamente e riconoscono reciprocamente di aver pattuito in complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) la quota parte del corrispettivo contrattuale che viene dalle stesse imputata a prezzo della compravendita degli arredi contenuti nel compendio immobiliare oggetto di contratto, quali meglio descritti nell’inventario che, previa sottoscrizione delle parti in segno di accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera “H” a costituirne parte integrante e sostanziale. Resta inteso che la cessione di tali beni mobili viene dalle parti ritenuta espressamente inscindibile e accessoria rispetto alla compravendita del compendio immobiliare oggetto di contratto di cui, pertanto, seguirà le sorti (nel preciso senso che la compravendita dei beni mobili dovrà ritenersi anch’essa automaticamente risolta, nell’eventualità in cui dovesse risolversi, per qualsiasi motivo, la cessione del compendio immobiliare). Resta, di contro, espressamente inteso tra le sottoscritte parti che, la compravendita del compendio immobiliare deve ritenersi del tutto autonoma e indipendente dalla cessione dei suddetti beni mobili, rimanendo, pertanto, del tutto immune da qualsiasi vicenda “patologica” che dovesse interessare, per qualsiasi motivo e a qualsiasi titolo, la cessione dei predetti arredi, salvo soltanto il diritto della parte acquirente di chiedere l’eventuale riduzione del corrispettivo contrattuale, ma comunque entro il limite massimo sopra convenzionalmente pattuito di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) rimossa, sin da ora, dalla parte acquirente ogni e qualsiasi contraria eccezione in

*merito. Anche per la cessione degli arredi si conferma che verranno ceduti e accettati dalla parte acquirente "come visti e piaciuti" nelle condizioni di fatto e con le qualità e le caratteristiche alla stessa ben note, agli effetti di cui all'art.1491 del Codice Civile e, dunque, sempre con esplicita rinuncia da parte della stessa a qualsiasi garanzia per eventuali vizi e o difetti (sia palesi, sia occulti) da parte della promittente venditrice, in deroga espressa al disposto di cui all'art.1490 del Codice Civile. La consegna degli Arredi alla parte acquirente avverrà contestualmente alla consegna del compendio immobiliare."/;*

**iv.** nell'atto della compravendita di provenienza, a rogito dottor Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n. 10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n. 19734 vol. 1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai numeri 7318/6487, erano contenute le condizioni di seguito riportate: "1) - La parte acquirente prende atto del desiderio personalmente espresso dal Cavalier Orsenigo perché venga mantenuto, nel limite del possibile, al complesso del Monte Morone l'attuale carattere, continuando ad usarne secondo le tradizioni della Famiglia Orsenigo. 2) - In particolare, la parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza, tra i beni venduti, dell'oratorio denominato di "S. Maria della Cintola" o di "Monte Morone" e dei diritti della Parrocchia di Malnate sullo stesso Oratorio, quali risultano anche dagli atti dell'Ufficio Amministrativo Diocesano di Milano - Vicariato Forense di Malnate - Parrocchia di Malnate - arch. 410 del 23.10.1929", rispetto alle quali "la parte venditrice, come sopra rappresentata, richiamandosi al desiderio espresso dal Cavalier Orsenigo e confermato e rispettato dal Cavalier Pietro Malnati, esprime a sua volta il proprio desiderio e la raccomandazione che vengano rispettate le tradizioni sopra richiamate e che la statua della "Madonna della cintola", non sia oggetto di vendita, ma conservata all'interno della Chiesa di Monte Morone, come pertinenza della stessa";

**d.** per quanto attiene ai patti generali,

**i.** il compendio oggetto di compravendita è gravato da un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo attualmente in essere con la società «Monte Morone Eventi Srl» sottoscritto in data 25 giugno 2020, "che la parte acquirente dichiara di aver ricevuto in copia e di ben conoscere, e nel quale si obbliga a subentrare, con effetto a far tempo dalla sottoscrizione dell'atto di accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte delle Belle Arti, accettandone incondizionatamente tutte le clausole e le condizioni, restando espressamente esclusa qualsiasi garanzia da parte della parte venditrice sulla solvibilità e più in generale sull'adempimento della conduttrice. La parte acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto oggetto di vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente, nel suo attuale stato di consistenza e manutenzione, come visto e piaciuto ai sensi dell'articolo 1491 del Codice Civile, in relazione sia alla specifica classe energetica, sia allo stato di manutenzione dei fabbricati e degli impianti tecnologici, ben noti alla parte promissaria acquirente, con tutti i diritti e le servitù, attive e passive, le ragioni, accessioni e pertinenze inerenti: insomma, con la futura immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato, di fatto e di diritto, di parte venditrice, con esplicito esonero della parte venditrice dal certificare la conformità degli impianti alle disposizioni di legge oggi vigenti e dall'emendare eventuali vizi e/o difetti, in deroga espressa alla garanzia di cui all'art.1490 del codice civile). La parte venditrice dichiara che gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio dei fabbricati in oggetto sono conformi alle norme di sicurezza

*applicabili nel periodo della loro realizzazione o a quello della loro ultima modifica, ma di non essere in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica. La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, dichiara di avere accettato di acquistare i beni in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trovano e pertanto provvederà a proprie cura e spese, ove necessario, ad adeguare gli impianti medesimi alla vigente normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo. [...]”;*

**2) fatto notare** che:

- a.** nessuno dei documenti sopracitati risultava allegato alla denuncia di alienazione,
- b.** l’elenco degli arredi e beni mobili compresi nella compravendita era incompleto e privo di immagini che ne consentissero l’immediato riscontro;
- c.** le suddette carenze configuravano mancata comunicazione delle condizioni dell’atto di trasferimento di cui all’articolo 59, comma 4, lettera d) del Codice dei beni culturali;

**3) comunicato al Notaio Carlo Giani che la denuncia di trasferimento di proprietà trasmessa in data 2 luglio 2025 era incompleta** giacché priva dei suddetti elementi essenziali previsti dall’articolo 59, comma 4 del Codice dei beni culturali;

**4) conseguentemente chiesto al medesimo Notaio che la suddetta denuncia di alienazione fosse integrata** nel più breve tempo possibile con i documenti sotto riportati:

1. atto di compravendita stipulato fra il cavalier Orsenigo e l’allora società "Immobiliare Primula Prealpina S.r.l.", rogato dal dott. Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n. 10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai numeri 7318/6487, completo e comprensivo di tutti gli allegati;
2. tutti i documenti relativi al diritto di usufrutto costituito in capo al signor Malnati Pietro nel 2000;
3. elenco completo e numerato dei beni mobili e arredi oggetto di cessione corredato da fotografie referenziate di ciascun pezzo ripreso nell’attuale contesto di collocazione e in dettaglio ad integrazione dell’allegato H al contratto di compravendita;
4. atto di vendita stipulato in data 12 gennaio 2006 a rogito del notaio Carlo Giani, n. 67673/10473 di repertorio, registrato a Varese il 2 febbraio 2006 al n. 644 serie 1°T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 2 febbraio 2006 ai numeri 2498/1395;
5. atto a rogito dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, in data 17 maggio 1969 n. 20912/6768 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 giugno 1969 ai numeri 5358/4518, con il quale è stata costituita la servitù di passo a favore del Comune di Solbiate Comasco;
6. atti comprovanti i diritti della Parrocchia di Malnate sull’Oratorio di “Santa Maria della Cintola” o di “Monte Morone”, quali risultano dai documenti conservati nell’archivio parrocchiale e da quelli detenuti dall’Ufficio Amministrativo Diocesano di Milano (Vicariato Forense di Malnate – Parrocchia di Malnate – arch. 410 del 23 ottobre 1929);
7. contratto di locazione stipulato con la società “Monte Morone Eventi S.r.l.” sottoscritto in data 25 giugno 2020;

**5) ricordato** che ai sensi, rispettivamente, dell'articolo 59, comma 5 e dell'articolo 62, comma 4 del Codice dei beni culturali, *"si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise"* e *"nei casi in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, il termine indicato al comma 2 è di novanta giorni ed i termini stabiliti al comma 3, primo e secondo periodo, sono, rispettivamente, di centoventi e centottanta giorni. Essi decorrono dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4."*;

**6) rammentato** altresì che, ai sensi dell'articolo 164, commi 1 e 2 del Codice dei beni culturali, *"1. Le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti stabiliti dalle disposizioni del Titolo I della Parte seconda, o senza l'osservanza delle condizioni e modalità da esse prescritte, sono nulli. 2. Resta salva la facoltà del Ministero di esercitare la prelazione ai sensi dell'articolo 61, comma 2."*;

**7) offerto** la propria disponibilità a verificare congiuntamente e preventivamente la correttezza e completezza della documentazione da fornire;

**Dato atto che** in data 18 settembre 2025, ed in maniera congiunta, gli enti, hanno provveduto ad effettuare sopralluogo a Malnate presso il compendio immobiliare denominato *"Oratorio di Monte Morone" con rustici e parco*, oggetto di compravendita onde constatare *de visu* lo stato di consistenza del bene e degli arredi e beni mobili pertinenziali in esso contenuti;

**Vista** la comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 23 settembre 2025, con cui il notaio Carlo Giani ha riscontrato la citata eccezione di incompletezza trasmettendo a più riprese alla Soprintendenza e, per conoscenza, al Comune di Malnate, quanto richiesto;

**Vista** la nota prot. n. 30726 del 13 novembre 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 24789 di pari data, con cui la Soprintendenza, esaminata la documentazione trasmessa e sentito per le vie brevi il Comune di Malnate nella persona dell'architetto Massimiliano Filipozzi dell'Ufficio Tutela Ambientale del Comune di Malnate che in data 20 ottobre 2025 ha fatto pervenire via posta elettronica ordinaria riscontro informale a quanto pervenuto, ha

**1) comunicato** a tutti i soggetti interessati che

**a.** i documenti trasmessi integrano in forma oggettiva e incontrovertibile le lacune segnalate dal Comune di Malnate con la nota prot. n. 18734 del 4 settembre 2025, e quelle evidenziate dalla medesima Soprintendenza con la nota prot. n. 24716 del 17 settembre 2025;

**b.** i suddetti documenti, pur contribuendo a completare il quadro conoscitivo degli elementi costitutivi del bene e dei diritti oggi su di esso gravanti, non mutano in maniera sostanziale l'oggetto della compravendita e il prezzo complessivo a cui la stessa è conclusa;

**c.** era pertanto possibile riaprire i termini dell'iter procedurale volto all'acquisizione in via di prelazione dell'immobile che decorrono dunque dal 23 settembre 2025, e vengono a scadenza il 22 marzo 2026, tenendo ferma tutta la corrispondenza precedentemente intercorsa e sopra riepilogata e, in particolare, la sopracitata nota prot. n. 29776 del 12 agosto 2025, con cui il Direttore generale Archeologia belle arti e paesaggio del Ministero della cultura ha rinunciato all'esercizio del diritto di prelazione a favore dello Stato, trasferendone la facoltà al Comune di Malnate;

**2) ricordato** che, ai sensi dell'articolo 61, comma 5 del Codice dei beni culturali, *"le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato"*, e dunque, conseguentemente, nemmeno il Comune di Malnate;

**3) confermato** la raggiunta completezza della denuncia di alienazione e la fissazione della data del 23 settembre 2025 quale nuovo *terminus a quo* da cui fare decorrere i tempi per l'esercizio della prelazione;

**4) concluso** che il provvedimento di acquisizione a titolo di prelazione avrebbe dovuto pertanto e obbligatoriamente essere notificato alle Parti alienante e acquirente e al notaio che le rappresenta entro e non oltre il giorno 22 marzo 2026;

**Vista** la nota prot. n. 31446 del 24 novembre 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 25858 di pari data, con cui la Soprintendenza ha trasmesso agli enti territoriali titolati all'eventuale esercizio della prelazione e alla superiore Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio le integrazioni alla denuncia di alienazione pervenute in data 23 settembre 2025, uno stralcio del fascicolo istruttorio, la citata nota prot. n. 30716 del 13 novembre 2025 con cui se ne accusa la completezza e si comunica il nuovo termine di decorrenza per l'esercizio del diritto di prelazione;

**Vista** la successiva nota prot. n. 31457 del 24 novembre 2025, assunta agli atti del Comune di Malnate con prot. n. 25859 di pari data con cui la Soprintendenza ha scritto alle parti alienante e acquirente, al notaio che le rappresenta, e, per conoscenza agli enti territoriali e alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio, comunicando la completezza della documentazione ricevuta in data 23 settembre 2025 e la suddetta nuova data per l'esercizio del diritto di prelazione;

**Ritenuto** quindi, che con l'acquisizione dell'ultima sopracitata citata nota da parte della Soprintendenza, si possa ora dare atto che:

**1)** l'intero e complesso procedimento attivato dal Comune di Malnate relativamente a **"ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 60-62 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42 («CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO»)** SUL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO **«TENIMENTO DI MONTE MORONE - ORATORIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA»**, SITO IN VIA MONTE MORONE N. 10" e di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale 29 luglio 2025, n. 46 possa dichiararsi fin qui correttamente compiuto;

**2)** per quanto riportato in precedenza a riguardo di atti, procedure, documenti citati ed agli atti del Comune cui integralmente si rimanda quali a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati, e dare esecuzione ai contenuti della citata Deliberazione del Consiglio Comunale 29 luglio 2025, n. 46, si possa procedere all'assunzione del provvedimento per l'acquisizione coattiva in via di prelazione del bene in oggetto e contestualmente:

**a)** disporre per la notifica dello stesso provvedimento di acquisizione coattiva in via di prelazione al Notaio Carlo Giani di Varese e alle parti venditrice ed acquirente ed a loro per come rappresentati nell'atto di compravendita a rogito del Citato Notaio di Varese in data 23 Giugno 2025; al suo Repertorio N.96150, Raccolta N.31083

**b)** procedere all'assunzione del relativo impegno di spesa;

**c)** procedere di conseguenza alla liquidazione del prezzo alla parte venditrice negli importi proporzionali come indicato nell'atto di compravendita citato in ragione dei diritti del venditore stesso e dell'usufruttuario generale;

**d)** procedere da ultimo con la registrazione e trascrizione del provvedimento assunto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese e ad ogni altro adempimento che si rendesse necessario a seguito dell'approvazione del provvedimento stesso ed

utile al completamento e perfezionamento del come detto, particolare e complesso procedimento in oggetto;

**Dato atto** che il Responsabile del Procedimento dell'intera procedura in oggetto è il segretario Generale Dott. Ermidio Rocco;

**Rilevato** il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023 e dell'articolo 7 del Codice di Comportamento del Comune di Malnate, di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

**Ritenuto** che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la sua regolarità e correttezza, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'articolo 147-bis, comma 1, del TUEL;

**Dato atto** della propria competenza ai fini del completamento della procedura in oggetto, il tutto in esecuzione di quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 29 Luglio 2025 n. 46;

**Visto** il Vigente Statuto Comunale;

**Visto** IL Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025;

#### **DECRETA**

**1) LE PREMESSE** sono parte integrante e sostanziale del presente atto;

**2) È DISPOSTA L'ACQUISIZIONE COATTIVA A TITOLO DI PRELAZIONE** ed ai sensi dell'articolo 60 e seguenti del Codice dei beni culturali del **COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO «TENIMENTO DI MONTE MORONE - ORATORIO MONUMENTALE DELL'ANNUNZIATA», SITO A MALNATE IN VIA MONTE MORONE N. 10** in Comune amministrativo e censuario di MALNATE, il tutto alle medesime condizioni contenute nell'atto notarile di rep. n. 96150 e Raccolta n. 31083 del 23 giugno 2025 del dott. Carlo Giani, notaio in Varese e come di seguito riportato:

#### **- per l'intera piena proprietà**

**1°)** – Complesso residenziale, con circostante vasto appezzamento di terreno con entro stante piscina, sito in via Monte Morone n.10, costituito da un fabbricato principale denominato "Oratorio Monumentale dell'Annunziata", disposto su quattro piani, collegati da vani scale interni, con ubicata all'interno pertinenziale Chiesa privata di S. Maria di Monte Morone, un fabbricato di civile abitazione denominato "Foresteria", disposto su tre piani, collegati da vano scale interno, con annesso ripostiglio al piano primo sottostrada, e altro fabbricato accessorio in corpo staccato adibito a deposito, ripostiglio e legnaia, il tutto quale risulta identificato dalle schede planimetriche allegate alle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio di Varese – sezione Catasto Fabbricati in data 12 ottobre 2024, pratica n.VA0231293 relativa al mappale n.11026 sub.2, in data 29 ottobre 2009, pratica n.VA0341623 relativa al mappale n.11026 sub.4, in data 28 maggio 2024, pratica n.VA0117545 relativa al mappale n.11026 sub.3, in data 12 ottobre 2024, pratica n.VA0231294 relativa al mappale n.11026 sub.501 ed in data 27 novembre 2023, pratica n.VA0172417 relativa al mappale n.11027 ed attualmente così censito:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.2** (undicimilaventisei subalterno due) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T-1-2 (sotterraneo primo, terreno, primo e secondo) – categoria A/3 – classe 4 (quarta) –

vani 17,5 (diciassette virgola cinque) – superficie catastale totale mq.595 (cinquecentonovantacinque) – superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 595 (cinquecentonovantacinque) – rendita catastale Euro 1.174,94 (millecentosettantaquattro virgola novantaquattro);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.4** (undicimilaventisei subalterno quattro) – via Monte Morone n.10 – piano T (terreno) – categoria B/4 – classe U (unica) – superficie catastale mq.109 (centonove) – rendita catastale Euro 306,77 (trecentosei virgola settantasette);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.3** (undicimilaventisei subalterno tre) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T-1 (sotterraneo primo, terreno e primo) – categoria A/8 – classe 2 (seconda) – vani 13 (tredici) – superficie catastale mq.364 (trecentosessantaquattro) superficie totale escluse le aree scoperte mq.348 (trecentoquarantotto) – rendita catastale Euro 1.342,79 (milletrecentoquarantadue virgola settantanove);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.501** (undicimilaventisei subalterno cinquecentouno) – ex sub.5 – via Monte Morone n.10 – piano S1 (sotterraneo primo) – categoria C/2 – classe 11 (undicesima) – consistenza mq.55 (cinquantacinque) – superficie catastale totale mq.61 (sessantuno) – rendita catastale Euro 133,50 (centotrentatre virgola cinquanta);

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11026 sub.1** (undicimilaventisei subalterno uno) – via Monte Morone n.10 – piano S1-T (sotterraneo primo e terreno) – beni non censibili comuni a tutti i subalterni – camminamenti, verde, piscina, cavedio interrato di collegamento, locali caldaia al piano interrato e atrio di ingresso alla chiesa al piano terra;

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **5**, mappale n.**11027** (undicimilaventisette) – via Monte Morone n.10 – piano T-1 (terreno e primo) – categoria C/2 – classe 5 (quinta) – consistenza mq.265 (duecentosessantacinque) – superficie catastale mq.442 (quattrocentoquarantadue) – rendita catastale Euro 232,66 (duecentotrentadue virgola sessantasei).

L'area sulla quale il complesso residenziale sopra descritto insiste e circostante allo stesso, risulta così censita:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11026** (undicimilaventisei) – ente urbano – superficie mq.5.573 (cinquemilacinquecentosettantatre) – senza redditi;

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11027** (undicimilaventisette) – ente urbano – superficie mq.1.870 (milleottocentosettanta) – senza redditi;

**2°)** – Vasto appezzamento di terreno agricolo pertinenziale al complesso immobiliare sopra descritto così censito:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10294** (diecimiladuecentonovantaquattro) – bosco ceduo – classe 1 (prima) – superficie mq.30 (trenta) – reddito dominicale Euro 0,06 (zero virgola zero sei) – reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**813** (ottocentotredici) – incolto produttivo – classe 1 (prima) – superficie mq.2.020 (duemilaventi) – reddito dominicale Euro 1,04 (uno virgola zero quattro) – reddito agrario Euro 0,21 (zero virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**2270** (duemiladuecentosettanta) – seminativo – classe 4 (quarta) – superficie mq.2.360

(duemilatrecentosessanta) – reddito dominicale Euro 10,36 (dieci virgola trentasei) – reddito agrario Euro 7,31 (sette virgola trentuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2759** (duemilasettecentocinquantanove) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.760 (settecentosessanta) – reddito dominicale Euro 0,39 (zero virgola trentanove) – reddito agrario Euro 0,08 (zero virgola zero otto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2760** (duemilasettecentosessanta) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.620 (millesecentoventi) – reddito dominicale Euro 0,84 (zero virgola ottantaquattro) – reddito agrario Euro 0,17 (zero virgola diciassette);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2761** (duemilasettecentosessantuno) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.2.080 (duemilaottanta) – reddito dominicale Euro 1,07 (uno virgola zero sette) – reddito agrario Euro 0,21 (zero virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**2762** (duemilasettecentosessantadue) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.190 (millecentonovanta) – reddito dominicale Euro 0,61 (zero virgola sessantuno) – reddito agrario Euro 0,12 (zero virgola dodici);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**3366** (tremilatrecentosessantasei) – incolto produttivo – classe 1 (prima) - superficie mq.840 (ottocentoquaranta) – reddito dominicale Euro 0,43 (zero virgola quarantatre) – reddito agrario Euro 0,09 (zero virgola zero nove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11028** (undicimilaventotto) – seminativo arborato – classe 5 (quinta) – superficie mq.8.455 (ottomilaquattrocentocinquantacinque) – reddito dominicale Euro 30,57 (trenta virgola cinquantasette) – reddito agrario Euro 21,83 (ventuno virgola ottantatre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11033** (undicimilatrentatre) – prato – classe 3 (terza) - superficie mq.670 (seicentosettanta) – reddito dominicale Euro 2,77 (due virgola settantasette) – reddito agrario Euro 2,60 (due virgola sessanta);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11065** (undicimilasessantacinque) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.9.980 (novemilanovecentottanta) – reddito dominicale Euro 12,89 (dodici virgola ottantanove) – reddito agrario Euro 2,58 (due virgola cinquantotto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11066** (undicimilasessantasei) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.8.555 – reddito dominicale Euro 11,05 (undici virgola zero cinque) – reddito agrario Euro 2,21 (due virgola ventuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11067** (undicimilasessantasette) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.215 (duecentoquindici) – reddito dominicale Euro 0,28 (zero virgola ventotto) – reddito agrario Euro 0,06 (zero virgola zero sei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11068** (undicimilasessantotto) – castagneto da frutto – classe U (unica) - superficie mq.530 (cinquecentotrenta) – reddito dominicale Euro 0,68 (zero virgola sessantotto) – reddito agrario Euro 0,36 (zero virgola trentasei);

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11069** (undicimilasessantannove) – castagneto da frutto – classe U (unica) - superficie mq.430 (quattrocentotrenta) – reddito dominicale Euro 0,56 (zero virgola cinquantasei) – reddito agrario Euro 0,29 (zero virgola ventinove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11072** (undicimilasessantadue) - seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.3.900

(tremilanovecento) – reddito dominicale Euro 17,12 (diciassette virgola dodici) – reddito agrario Euro 12,09 (dodici virgola zero nove);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11073** (undicimilasettantatre) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.1.880 (milleottocentoottanta) – reddito dominicale Euro 8,25 (otto virgola venticinque) – reddito agrario Euro 5,83 (cinque virgola ottantatre);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11074** (undicimilasettantaquattro) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.1.670 (milleseicentoseventanta) – reddito dominicale Euro 7,33 (sette virgola trentatre) – reddito agrario Euro 5,17 (cinque virgola diciassette);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11075** (undicimilasettantacinque) – seminativo – classe 4 (quarta) - superficie mq.90 (novanta) – reddito dominicale Euro 0,40 (zero virgola quaranta) – reddito agrario Euro 0,28 (zero virgola ventotto);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**10300** (diecimilatrecento) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.18.330 (diciottomilatrecentotrenta) – reddito dominicale Euro 23,67 (ventitre virgola sessantasette) – reddito agrario Euro 4,73 (quattro virgola settantatre);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**10305** (diecimilatrecentocinque) – bosco ceduo – classe 2 (seconda) - superficie mq.1.915 (millenovecentoquindici) – reddito dominicale Euro 2,47 (due virgola quarantasette) – reddito agrario Euro 0,49 (zero virgola quarantanove);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11034** (undicimilatrentaquattro) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.6.490 (seimilaquattrocentonovanta) – reddito dominicale Euro 13,41 (tredici virgola quarantuno) – reddito agrario Euro 2,01 (due virgola zero uno);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11070** (undicimilasettanta) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.7.550 (settemilacinquecentocinquanta) – reddito dominicale Euro 15,60 (quindici virgola sessanta) – reddito agrario Euro 2,34 (due virgola trentaquattro);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **5** (foglio logico 9), mappale n.**11071** (undicimilasettantuno) – bosco ceduo – classe 1 (prima) - superficie mq.1.990 (millenovecentonovanta) - reddito dominicale Euro 4,11 (quattro virgola undici) - reddito agrario Euro 0,62 (zero virgola sessantadue).

#### **CONFINI**

**in unico corpo**, con entrostanti mappali n.4373 e 6158 di proprietà del Comune di Solbiate Comasco: proprietà di cui ai mappali n.ri 809, 2239, 3682, 2251, quindi confine con il Comune di Solbiate Comasco, proprietà di cui ai mappali n.ri 2763, 4508 e 3881, roggia e, per chiudere, proprietà di cui ai mappali n.ri 10299, 11098, 10297, 10296, 10301, 10304 e 809.

- **per la quota di comproprietà di 241,5/1000** - (duecentoquarantuno virgola cinque millesimi) delle aree agricole pertinenziali destinate a strade di accesso comuni all'intero comparto immobiliare denominato "Tenimento di Monte Morone", aree attualmente così censite:

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10410** (diecimilaquattrocentodieci) – seminativo - classe 4 (quarta) - superficie mq.140 (centoquaranta) - reddito dominicale Euro 0,61 (zero virgola sessantuno) - reddito agrario Euro 0,43 (zero virgola quarantatre);  
Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10411** (diecimilaquattrocentoundici) – seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.560

(cinquecentosessanta) - reddito dominicale Euro 3,76 (tre virgola settantasei) - reddito agrario Euro 2,60 (due virgola sessanta);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10412** (diecimilaquattrocentododici) - seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.110 (centodieci) - reddito dominicale Euro 0,74 (zero virgola settantaquattro) - reddito agrario Euro 0,51 (zero virgola cinquantuno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10413** (diecimilaquattrocentotredici) - seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.30 (trenta) - reddito dominicale Euro 0,20 (zero virgola venti) - reddito agrario Euro 0,14 (zero virgola quattordici);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10414** (diecimilaquattrocentoquattordici) - seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.440 (quattrocentoquaranta) - reddito dominicale Euro 2,95 (due virgola novantacinque) - reddito agrario Euro 2,05 (due virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10415** (diecimilaquattrocentoquindici) - seminativo - classe 2 (seconda) - superficie mq.60 (sessanta) - reddito dominicale Euro 0,40 (zero virgola quaranta) - reddito agrario Euro 0,28 (zero virgola ventotto);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10418** (diecimilaquattrocentodiciotto) - bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.140 (centoquaranta) - reddito dominicale Euro 0,29 (zero virgola ventinove) - reddito agrario Euro 0,04 (zero virgola zero quattro);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10419** (diecimilaquattrocentodiciannove) - bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.610 (seicentodieci) - reddito dominicale Euro 1,26 (uno virgola ventisei) - reddito agrario Euro 0,19 (zero virgola diciannove);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10421** (diecimilaquattrocentoventuno) - bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.60 (sessanta) - reddito dominicale Euro 0,12 (zero virgola dodici) - reddito agrario Euro 0,02 (zero virgola zero due);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10428** (diecimilaquattrocentoventotto) - bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.100 (cento) - reddito dominicale Euro 0,13 (zero virgola tredici) - reddito agrario Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10430** (diecimilaquattrocentotrenta) - bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.10 (dieci) - reddito dominicale Euro 0,01 (zero virgola zero uno) - reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10439** (diecimilaquattrocentotrentanove) - incolto produttivo - classe 3 (terza) - superficie mq.275 (duecentosettantacinque) - reddito dominicale Euro 0,09 (zero virgola zero nove) - reddito agrario Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10497** (diecimilaquattrocentonovantasette) - pascolo - classe U (unica) - superficie mq.230 (duecentotrenta) - reddito dominicale Euro 0,12 (zero virgola dodici) - reddito agrario Euro 0,06 (zero virgola zero sei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10302** (diecimilatrecentodue) - bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.200 (duecento) - reddito dominicale Euro 0,26 (zero virgola ventisei) - reddito agrario Euro 0,05 (zero virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10303** (diecimilatrecentotre) - bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.1.840 -

reddito dominicale Euro 2,38 (due virgola trentotto) - reddito agrario Euro 0,48 (zero virgola quarantotto);

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10304** (diecimilatrecentoquattro) - bosco ceduo - classe 2 (seconda) - superficie mq.195 (centonovantacinque) - reddito dominicale Euro 0,25 (zero virgola venticinque) - reddito agrario Euro 0,05 (zero virgola zero cinque);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10451** (diecimilaquattrocentocinquantuno) - bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.660 (seicentosessanta) - reddito dominicale Euro 1,36 (uno virgola trentasei) - reddito agrario Euro 0,20 (zero virgola venti);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10452** (diecimilaquattrocentocinquantadue) - bosco ceduo - classe 1 (prima) - superficie mq.40 (quaranta) - reddito dominicale Euro 0,08 (zero virgola zero otto) - reddito agrario Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**845** (ottocentoquarantacinque) - seminativo arborato - classe 2 (seconda) - superficie mq.560 (cinquecentosessanta) - reddito dominicale Euro 3,90 (tre virgola novanta) - reddito agrario Euro 2,46 (due virgola quarantasei);

Comune di **MALNATE**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10495** (diecimilaquattrocentonovantacinque) - ente urbano - superficie mq.100 (cento) - senza redditi;

Comune di **Malnate**, sezione **A**, foglio **8** (foglio logico 9), mappale n.**10434** (diecimilaquattrocentotrentaquattro) - ente urbano - superficie mq.120 (centoventi) - senza redditi.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **8**, mappale n.**10495** (diecimilaquattrocentonovantacinque) - via Hermada snc - piano T (terreno) - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq.100 (cento) - senza rendita catastale;

Comune **MALNATE**, sezione urbana **MA**, foglio **8**, mappale n.**10434** (diecimilaquattrocentotrentaquattro) - via Hermada SNC - piano T (terreno) - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq.120 (centoventi) - senza rendita catastale.

#### **CONFINI**

**in unico corpo:** proprietà di cui ai mappali n.ri 10305, 10301, 10290, 10450, 10438, 10496, 10437, 10440, 10498, 3653, 3566, 10442, 10285, 11440, 10283, 11440, 11443, 11442, 3565, 10336, 10338, 10197 e 3567, quindi strada e, per chiudere, proprietà di cui ai mappali n.10255, 10275, 11172, 6738, 6644, 6874, 6069, 2947, 2946, 846, 10409, 10408, 10416, 10423, 10426, 10420 e 809.

#### ➤ **Titoli di provenienza dei beni**

Il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto alla società "Immobiliare Primula Prealpina S.r.l." con sede in Bra, con atto di compravendita a rogito dott. Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n.10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai n.ri 7318/6487 e successivamente fusa per incorporazione nella società "Tenimento di Monte Morone S.r.l." con sede in Malnate, con atto a rogito dott. Giuseppe Bortoluzzi, notaio in Varese, in data 20 luglio 1978 n.79429/6560 di repertorio, registrato a Varese in data 26 luglio 1978 al n.1354 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 1° agosto 1978 ai n.ri 7876/6699.

Quindi la società "Tenimento di Monte Morone S.r.l." è stata trasformata in società in accomandita semplice sotto la ragione sociale "Tenimento di Monte Morone S.a.s. di

Malnati Franco Maria & C." con sede in Malnate, con atto a rogito dott. Tomaso Bortoluzzi, notaio in Malnate, in data 29 maggio 1995 n.51378/4451 di repertorio, registrato a Varese il 12 giugno 1995 al n.1784 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 giugno 1995 ai n.ri 9235/6525 e 9236/6526 e poi trasformata in società semplice sotto la ragione sociale "Tenimento di Monte Morone di Malnati Franco Maria & C. - società semplice" con atto in autentica dott. Carlo Gaudenzi, notaio in Varese, in data 30 settembre 2002 n.71749 di repertorio, registrato a Varese in data 8 ottobre 2002 al n.1166 serie 2° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18 ottobre 2002 ai n.ri 20924/14387 e 20925/14388; successivamente ha mutato la ragione sociale in "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI PIETRO & C. - società semplice" a seguito di atto a rogito dott. Carlo Gaudenzi, notaio in Varese, in data 30 dicembre 2005 n.75677/11657 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 gennaio 2006 ai n.ri 939/507, ragione sociale nuovamente modificata nella attuale "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI FRANCO MARIA & C. - SOCIETA' SEMPLICE" con atto a rogito dott. Stefano Venezia, notaio in Bresso, in data 9 maggio 2020 n.120100/23898 di repertorio, registrato a Milano 2 in data 21 maggio 2020 al n.33193 serie 1°T.

I mappali n.10411, 10412, 10413, 10414 e 10415, costituenti parte della strada comune di accesso pervennero invece alla parte venditrice a seguito di sentenza di intervenuta usucapione emessa dal Tribunale di Varese in data 7 luglio 1983 n.935 di repertorio, registrata a Varese in data 30 agosto 1983 al n.2434 serie 3° e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 31 gennaio 2006 ai n.ri 2280/1272.

Il diritto di usufrutto in capo al signor MALNATI PIETRO è stato costituito a seguito di sentenza n.200/2000, conseguente alla domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 4 dicembre 1998 ai n.16399/10449, emessa dal Tribunale di Varese in data 8 febbraio 2000 n.406 di repertorio, registrata a Varese in data 11 novembre 2003 al n.2265 serie 4°, sentenza trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 1° febbraio 2006 a n.ri 2421/1348.

#### ➤ **Dichiarazioni ai sensi del Codice dei beni culturali**

il complesso immobiliare in oggetto è stato dichiarato bene di particolare interesse storico-artistico-culturale in forza del Decreto di dichiarazione sopracitato notificato in data 13 novembre 1978, con decorrenza in data 4 dicembre 1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 10 marzo 1979 ai n.ri 2569/2192 ed è quindi sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel Codice dei beni culturali.

#### ➤ **Patti speciali**

**1°) - Il compendio immobiliare viene acquisito nello stato di fatto e di diritto in cui alla data odierna si trova** e, dunque, con tutte le servitù, sia attive, sia passive (tra le quali anche le servitù di acquedotto a favore del Comune di Solbiate Comasco di cui più avanti), oggi esistenti, sia in fatto, sia in forza degli atti di provenienza, nonché dell'atto di vendita stipulato in data 12 gennaio 2006 sempre a rogito del Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese, n.67673/10473 di repertorio, registrato a Varese il 2 febbraio 2006 al n.644 serie 1°T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 2 febbraio 2006 ai n.ri 2498/1395, di cui il Comune di Malnate si dichiara perfettamente a conoscenza, impegnandosi ed obbligandosi a rispettarle per sé, successori ed aventi causa, se ed in quanto ancora attuali, con integrale liberatoria e manleva della attuale proprietà da ogni e qualsiasi

obbligo in merito, a qualsiasi titolo, circa tutte le stipulazioni e pattuizioni, ivi contenute o richiamate e che come di seguito vengono ritrascritte letteralmente:

*"1°) - Le parti convengono che tutte le aree .... destinate a strade potranno essere sotto percorse da ogni tipo di tubazione atta a fornire alle singole proprietà aventi accesso dalle strade stesse, tra le quali anche espressamente la residua proprietà della parte venditrice, tutte le utenze sociali e pertanto si hanno per qui costituite, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, a reciproco favore e carico le servitù attive e passive nascenti in fatto o in diritto; le spese per la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria saranno ripartite fra le singole proprietà secondo le seguenti proporzioni: in ragione di 241,50 (duecentoquarantuno virgola cinquanta) millesimi a carico della residua proprietà della parte venditrice, in ragione di 74,50 (settantaquattro virgola cinquanta) millesimi all'immobile di cui al punto A, in ragione di 52,60 (cinquantadue virgola sessanta) millesimi all'unità immobiliare identificata dal mappale n.10423 sub.3 ed in ragione di 52,60 (cinquantadue virgola sessanta) millesimi alle unità immobiliari identificate dal mappale n.10423 sub.2 e 4 di cui al punto B ed ai terreni di cui al punto C, in ragione di 289,40 (duecentoottantanove virgola quaranta) millesimi all'immobile di cui al punto D e per 289,40 (duecentoottantanove virgola quaranta) millesimi all'immobile di cui al punto E.*

*2°) - Le parti convengono inoltre e la parte acquirente espressamente accetta e si obbliga per sé ed aventi causa, che il proprietario del fabbricato identificato dal mappale n.820 (ottocentoventi) dovrà far realizzare a sua esclusiva cura e spese il tratto di strada identificato dai mappali n.10439 (diecimilaquattrocentotrentanove), 10434 (diecimilaquattrocentotrentaquattro), 10495 (diecimilaquattrocento novantacinque) e 10497 (diecimilaquattrocentonovantasette) che dovrà avere le caratteristiche e le specifiche quali risultanti dal progetto depositato presso il Comune di Malnate e dallo stesso approvato.*

*3°) - La parte venditrice si obbliga ad installare, a propria cura e spese, alla fine del tratto di strada comune identificato dal mappale n.10304 e quindi all'inizio della sua residua proprietà un cancello di sicurezza ed una rete di protezione.*

*4°) - Le parti convengono che la parte venditrice conserva il diritto, qui confermato e costituito espressamente a valere in via reale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1062 del Codice Civile, di poter accedere alla strada cosiddetta "strada di Mezzo" compravenduta con il presente atto e corrente lungo il confine sud della residua proprietà di parte venditrice ed insistente sui mappali n.10301, 10296, 10297, 10492 e 10299 oggetto di compravendita, in casi di emergenza o per poter accedere alla residua proprietà di parte venditrice per poter compiere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Le parti riconoscono inoltre che la parte venditrice, a sua esclusiva cura e spese, provvederà ad installare una recinzione che sarà concordata, per gli aspetti strutturali ed estetici, fra le parti e che andrà ad insistere sul limitare del piano orizzontale della strada, lungo il ciglio nord, quale esistente in fatto e che costituisce a tutti gli effetti confine tra le due proprietà; viene riconosciuta inoltre alla parte venditrice la facoltà di inserire sulla recinzione quattro cancelli che consentano l'accesso per poter realizzare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alla residua proprietà di parte venditrice.*

*L'esatta ubicazione di tali cancelli viene rimessa al giudizio insindacabile della parte venditrice, la quale potrà comunque collocare tali aperture in modo tale da poter accedere dalla predetta "strada di mezzo" ai terreni di cui ai mappali n.10300, 10295, 10298 e 813.*

*Le spese di manutenzione della detta strada di mezzo saranno a carico del fondo servente se decise dal proprietario dello stesso, se però gli interventi di manutenzione*

*dovessero essere richieste dal proprietario del fondo dominante, le inerenti spese saranno ripartite in ragione del 50% (cinquanta per cento) tra le due proprietà confinanti."*

**2°) – Il Comune di Malnate è reso edotto** che una porzione dell'area in oggetto è soggetta a servitù di passo a favore del Comune di Solbiate Comasco quale costituita con atto a rogito dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, in data 17 maggio 1969 n.20912/6768 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 giugno 1969 ai n.ri 5358/4518, al fine di consentire l'accesso al fondo di proprietà del Comune di Solbiate Comasco stesso (mappali n.4373 e n.6158) per il compimento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al serbatoio dell'acquedotto comunale.

**3°) – Per i mobili ed arredi**, anch'essi oggetto di acquisizione e di cui all'elenco allegato "H" all'atto del 23 Giugno 2025 del dott. Carlo Giani e di cui al relativo valore attribuito, si conferma che vengono ceduti e accettati dal Comune *"come visti e piaciuti"* nelle condizioni di fatto e con le qualità e le caratteristiche al Comune stesso ben note, agli effetti di cui all'articolo 1491 del Codice Civile e, dunque, sempre con esplicita rinuncia da parte dello stesso a qualsiasi garanzia per eventuali vizi e o difetti (sia palesi, sia occulti) da parte della attuale proprietà, in deroga espressa al disposto di cui all'articolo 1490 del Codice Civile.

La consegna degli Arredi alla parte acquirente avverrà contestualmente alla consegna del compendio immobiliare.

**4°) – Il Comune di Malnate è reso edotto**, e conseguentemente prende atto, dei patti contenuti nell'atto di compravendita a rogito dott. Scipione Barbiano di Belgioioso, notaio in Milano, in data 27 settembre 1961 n.10840/2983 di repertorio, registrato a Milano in data 16 ottobre 1961 al n.19734 vol.1358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27 novembre 1961 ai n.ri 7318/6487, pattuizioni che qui di seguito si ritrascrivono letteralmente:

*"1) – La parte acquirente prende atto del desiderio personalmente espresso dal Cavalier Orsenigo perché venga mantenuto, nel limite del possibile, al complesso del Monte Morone l'attuale carattere, continuando ad usarne secondo le tradizioni della Famiglia Orsenigo.*

*2) - In particolare, la parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza, tra i beni venduti, dell'oratorio denominato di "S.Maria della Cintola" o di "Monte Morone" e dei diritti della Parrocchia di Malnate sullo stesso Oratorio, quali risultano anche dagli atti dell'Ufficio Amministrativo Diocesano di Milano – Vicariato Forense di Malnate – Parrocchia di Malnate – arch.410 del 23.10.1929".*

Al riguardo, il Comune di Malnate come qui rappresentato, richiamandosi al desiderio espresso dal Cavalier Orsenigo e confermato e rispettato dal Cavalier Pietro Malnati, esprime a sua volta il proprio desiderio e la raccomandazione che vengano rispettate le tradizioni sopra richiamate e che la statua della "Madonna della cintola", non sia oggetto di vendita, ma conservata all'interno della Chiesa di Monte Morone, come pertinenza della stessa.

#### ➤ **Patti generali**

L'Acquisizione Coattiva in via di Prelazione in oggetto,viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di possesso e di diritto in cui gli immobili alla data odierna si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi.

Il Comune di Malnate, ai sensi dell'art. 62 del Codice dei beni culturali, sarà materialmente immesso nella proprietà e nel giuridico possesso e materiale godimento degli immobili acquistati e di quanto altro previsto e connesso, dalla data

dell'ultima notifica alle parti del presente provvedimento e pertanto dalla stesso giorno saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili ed oneri relativi.

L'attuale proprietà ha garantito che gli immobili in questione sono di sua piena proprietà e libera disponibilità ed in particolare ne ha garantito la libertà da ogni peso, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali parziari spettanti a terzi, dando le più ampie garanzie per ogni caso di evizione o molestia, anche parziale, fatta eccezione:

- per il vincolo del Ministero della cultura sopra citato;
- per il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo attualmente in essere con la società "Monte Morone Eventi S.r.l." sottoscritto in data 25 giugno 2020.

**3) AI SENSI** dell'articolo 60 e seguenti del Codice dei beni culturali, è conseguentemente disposto il passaggio di proprietà del suddetto immobile con tutti gli annessi al Demanio Pubblico del Comune di Malnate, passaggio che decorrerà a far tempo dalla data di ultima notifica alle parti del presente provvedimento, passaggio che sarà oggetto di apposito e contestuale verbale di verifica consistenza e presa di possesso dei beni tutti, dando mandato al responsabile dell'Ufficio Patrimonio di procedere a ciò e d'intesa con il responsabile dell'Area Gestione del Territorio anche ai fini del successivo registro dei beni stessi nell'inventario del Comune;

**4) DI DISPORRE** per l'assunzione dell'impegno della spesa pari ad euro 2.018.500,00 (euro duemilionidiciottomilacinquecento/00), al fine di pagare il prezzo previsto, dando atto che lo stesso trova copertura nel Bilancio di previsione 2025, al capitolo n. 743 "acquisto di Oratorio di Monte Morone con parco e rustici" e così come risulta nell'allegata scheda contabile.)

**5) DI PROVVEDERE** alla liquidazione del prezzo alla proprietà ed all'usufruttuario secondo quanto in appresso:

**a.)** Al Sig. **Malnati Pietro**, nato a "*omissis*" il "*omissis*", residente a "*omissis*", C.F. "*omissis*", usufruttuario generale, l'importo di € 201.850,00 (euro duecentounomilaottocentocinquanta/00), pari al 10% (diecipercento) dell'intero importo dovuto, percentuale questa come determinata avuto riguardo al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs 18/09/2024 n. 139 ed a valersi per il 2025;

**b.)** Alla **Società "TENIMENTO DI MONTE MORONE DI MALNATI FRANCO MARIA & C. - SOCIETA' SEMPLICE"**, con sede in Malnate (VA), località Oratorio Monumentale Annunziata -Via Monte Morone n.10, quale nuda proprietaria l'importo di € 1.816.650,00 (euro unmilioneottocentosedicimilaseicentocinquanta/00), pari al restante 90% (novantapercento) dell'intero importo dovuto, dando atto che la predetta Società, avente numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese e di codice fiscale e P. Iva 00618830129 ed iscritta al n.144480 del R.E.A. di Varese, si qualifica come Società semplice di puro godimento senza gestione commerciale, non operante in regime di Iva;

**6) DARE CONSEGUENTE MANDATO** al Responsabile del competente servizio finanziario affinché provveda all'emissione dei relativi mandati di pagamento a favore dei soggetti indicati al punto precedente ed a ciascuno per il corrispondente importo spettante;

**7) DI PROVVEDERE** alla liquidazione del prezzo entro e non oltre sessanta (60) giorni dalla data dell'ultima notifica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 61, comma 3, del d.lgs. 42/2004.

**8) DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale sezione "amministrazione trasparente – provvedimenti dirigenti amministrativi", nonché all'albo pretorio online del Comune, nei termini di legge

**9) DARE MANDATO** al responsabile dell'Area affari generali, ufficio contratti, affinché, d'intesa con il responsabile dell'Area Gestione del Territorio, provveda per la registrazione e trascrizione del presente provvedimento assunto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese e ad ogni altro adempimento che si rendesse necessario a seguito dell'approvazione del provvedimento stesso ed utile al completamento e perfezionamento del particolare e complesso procedimento in oggetto;

**10) DI DARE ATTO** che il Comune subentra, ai sensi di legge, nella posizione di locatore nel contratto di locazione in essere con Monte Morone Eventi s.r.l. alle condizioni già approvate con delibera consiliare n. 46/2025;

**11) DI RISERVARSI** l'assunzione di un atto notarile in forma pubblica amministrativa, anche di tipo unilaterale, necessario ai fini della procedura di registrazione e trascrizione del presente provvedimento e di cui al punto precedente e per qualsiasi altra necessità dovesse sorgere;

**12) DI RINVIARE PER RELATIONEM** all'atto di compravendita stipulato avanti al Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese in data 23 Giugno 2025 al suo Repertorio N.96150, Raccolta N.31083 e al quale *in toto* si rimanda anche ai fini della integrale descrizione dei beni, patti e condizioni e quant'altro in questo provvedimento non riportato;

**13) DI DARE ATTO** che il programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000;

**14) DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

**15) DI DISPORRE** da ultimo ed ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 62 comma 3 del Codice dei beni culturali, la notifica del presente provvedimento di acquisizione coattiva in via di prelazione, al Notaio Carlo Giani di Varese, a parte venditrice ed acquirente ed a loro per come rappresentati nell'atto di compravendita a rogito del Citato Notaio di Varese in data 23 Giugno 2025, ai soggetti a vario titolo intervenuti all'atto stesso e ciò anche ai fini di garantire la completa e compiuta notifica alle parti qualora agli stessi soggetti derivassero titoli, procure o deleghe al completamento procedura, non a priori a conoscenza di questo Ente ed alla Soprintendenza, il tutto e così come di seguito: "*omissis*"

*Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.*

**Sottoscritta dal Segretario comunale  
(ERMIDIO ROCCO)  
con firma digitale**